



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV EKONOMIKY**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF ECONOMICS

# **HODNOCENÍ VÝNOSNOSTI INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICE**

EVALUATION OF RETURN ON INVESTMENTS IN REAL ESTATE IN THE CZECH REPUBLIC

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. LUDMILA MIŠTOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**prof. Ing. OLDŘICH REJNUŠ, CSc.**

BRNO 2011

# **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

**Mišťová Ludmila, Bc.**

---

Podnikové finance a obchod (6208T090)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává diplomovou práci s názvem:

**Hodnocení výnosnosti investic do nemovitostí v České republice**

v anglickém jazyce:

**Evaluation of Return on Investments in Real Estate in the Czech Republic**

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Seznam odborné literatury:

KOHOUT, P.: Investiční strategie pro třetí tisíciletí. 5. vyd., Praha, Grada, 2008. ISBN 978-802-4725-598.

REJNUŠ, O.: Finanční trhy, 2. vyd. Ostrava, Key Publishing, 2010. ISBN 978-80-7418-080-4.

SŮVOVÁ, H.: Specializované bankovníctví, Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902-2432-6.

SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M.: Osobní a rodinné finance. 2. vyd. Praha, Grada, 2005. ISBN 80-247-1098-6.

SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. 5. vyd., Praha, Grada, 2009. ISBN 978-802-4723-884.

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

L.S.

---

Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.  
Ředitel ústavu

---

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA  
Děkan fakulty

V Brně, dne 23.05.2011

## **Abstrakt**

Tato práce se zabývá investováním formou nákupu bytu v různých krajských městech České republiky. Zaměřena je především na zjištění výnosnosti těchto investic za předem stanovených parametrů. V práci jsou rovněž popsány a zohledněny majetkové, daňové i právní aspekty jednotlivých investičních variant.

## **Abstract**

This Master's thesis deals with investing in buying a real estate in the various regional cities in the Czech Republic. It focuses primarily on the determination of the yield of these investments at a pre-defined parameters. There are also described and considered property, tax and legal aspects of investment options.

## **Klíčová slova**

Investice, nemovitost, výnosnost

## **Key words**

Investments, real estate, return

### **Bibliografická citace mé práce:**

MIŠTOVÁ, L. *Hodnocení výnosnosti investic do nemovitostí v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2011. 88 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Hodnocení výnosnosti investic do nemovitostí v České republice jsem vypracovala samostatně pod vedením prof. Ing. Oldřicha Rejnuše, CSc. Prohlašuji, že citace použitých zdrojů je úplná, a že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 23. května 2011

.....

podpis

## **Poděkování**

Chtěla bych velmi poděkovat prof. Ing. Oldřichu Rejnušovi, CSc. za jeho ochotu, cenné rady a připomínky, které mi významnou měrou pomohly při zpracovávání mé diplomové práce. Dále děkuji doc. Ing. Marku Zineckerovi, Ph.D. za konzultaci výpočtů a závěrů z nich vyplývajících.

Děkuji také všem, kteří mě během mého studia a psaní diplomové práce podporovali.

# OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>10</b>
<b>1 CÍLE PRÁCE A METODIKA PRÁCE .....</b>	<b>12</b>
1.1 VYMEZENÍ CÍLŮ PRÁCE .....	12
1.2 METODIKA PRÁCE .....	12
<b>2 VZTAHY MEZI FINANČNÍMI A REÁLNÝMI INVESTICEMI.....</b>	<b>13</b>
2.1 FINANČNÍ TRH .....	13
2.2 VYMEZENÍ INVESTIC .....	14
2.3 ZÁKLADNÍ INVESTIČNÍ NÁSTROJE .....	15
<b>3 ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI.....</b>	<b>18</b>
3.1 DRUHY NEMOVITOSTÍ .....	18
3.1.1 Druhy nemovitostí v legislativě .....	18
3.1.2 Druhy nemovitostí dle účelu.....	18
3.1.3 Druhy nemovitostí dle vlastnictví .....	19
3.2 KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENY NEMOVITOSTÍ .....	20
3.3 KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NÁJEMNÉHO .....	25
<b>4 ZÁKLADNÍ DRUHY FINANCOVÁNÍ POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI .....</b>	<b>28</b>
4.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	28
4.1.1 Druhy hypotečních úvěrů .....	29
4.1.2 Proces poskytování a splácení úvěrů .....	31
4.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	32
4.2.1 Fáze stavebního spoření.....	32
4.2.2 Cílová částka a hodnotící číslo .....	34
4.3 VLASTNÍ PROSTŘEDKY .....	35
<b>5 ANALÝZA PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K NEMOVITOSTEM</b>	<b>37</b>
5.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ.....	37
5.1.1 Daň z pozemků .....	37
5.1.2 Daň ze staveb .....	38
5.1.3 Společná ustanovení.....	39
5.2 DAŇ DĚDICKÁ, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ .....	40
5.2.1 Daň dědická.....	40
5.2.2 Daň darovací.....	41
5.2.3 Daň z převodu nemovitostí.....	41
5.2.4 Společná ustanovení.....	42



5.3	DAŇ Z PŘÍJMU.....	43
5.3.1	<i>Zdanění příjmů z pronájmu nemovitosti.....</i>	<i>43</i>
5.3.2	<i>Zdanění příjmů z prodeje nemovitosti.....</i>	<i>44</i>
5.4	DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY .....	45
5.5	KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	46
<b>6</b>	<b>HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC .....</b>	<b>48</b>
6.1	VÝNOSNOST .....	49
6.1.1	<i>Výpočet současné hodnoty a čisté současné hodnoty.....</i>	<i>49</i>
6.1.2	<i>Výpočet vnitřního výnosového procenta.....</i>	<i>51</i>
6.2	RIZIKOVOST .....	52
6.3	LIKVIDITA .....	53
<b>7</b>	<b>MODELOVÉ PŘÍKLADY NA ZHODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>54</b>
7.1	OBEČNÉ PŘEDPOKLADY (PARAMETRY) MODELŮ .....	54
7.1.1	<i>Parametry bytů.....</i>	<i>54</i>
7.1.2	<i>Parametry financování.....</i>	<i>55</i>
7.1.3	<i>Ostatní parametry .....</i>	<i>55</i>
7.2	BYT V BRNĚ .....	56
7.3	BYT V HRADCI KRÁLOVÉ .....	60
7.4	BYT V PARDUBICÍCH.....	64
7.5	BYT V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH.....	68
7.6	BYT V OLOMOUCI .....	72
7.7	POROVNÁNÍ INVESTIČNÍCH VARIANT A ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ .....	76
	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>81</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>83</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK.....</b>	<b>86</b>
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	86
	SEZNAM GRAFŮ.....	86
	SEZNAM TABULEK .....	87
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>88</b>

## ÚVOD

„Investice“ do vlastního bydlení je pro mnoho lidí jednou ze základních potřeb vůbec. Existuje však určité procento lidí, kteří dávají přednost pronájmu. O pronájem je zájem především ve velkých městech, kam se lidé stěhují za prací nebo studiem.

Již teď lze říci, že koupě a pronájem nemovitosti je přímou investicí do nemovitostí. Alternativou je nepřímá investice do nemovitostí využitím podílových nemovitostních fondů. Ani jeden způsob není zcela bezstarostný.

U investice do nemovitostních fondů je třeba vybrat „ten správný“. To znamená zjistit, do jakých nemovitostí investuje. Zda se jedná o budovy s nájemními byty, kancelářskými prostory, nákupní centra či průmyslové nemovitosti. Tento fakt ovlivňuje výši a jistotu výnosu. Tím však povinnosti investora končí a o zbytek se postará správce vybraného nemovitostního fondu.

S přímou investicí do nákupu a následného pronajímání nemovitosti je spojeno více starostí. Za klíčové lze považovat rozhodnutí, do které nemovitosti investovat (ve kterém městě, jaký typ nemovitosti, v jakém stavu...). Toto rozhodnutí velmi ovlivní výnosnost, rizikovost i likviditu investice. Při nákupu nemovitosti je třeba zajistit převod vlastnického práva a jeho zápis do katastru nemovitostí. Mezi další povinnosti investora patří podat přiznání k dani z nemovitostí a každý rok tuto daň zaplatit. Každý rok musí podat daňové přiznání k dani z příjmů a až nemovitost prodá, podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí. Velmi důležitý je rovněž výběr nájemníků. Pokud majitel nevybere slušné a řádně platící nájemníky, čeká ho spousta nepříjemností, které bude muset řešit. Problémy mohou nastat jak s platební morálkou, tak i morálkou obecně. Úspěch investování je závislý na výběru vhodných nájemníků. V neposlední řadě se majitel stará i o stav nemovitosti, to znamená že, musí zajistit provedení potřebných oprav a rekonstrukcí nemovitosti.

Přímé investování do nemovitostí je velmi finančně náročné. Pro běžného občana je nejdostupnější investice do bytové jednotky. A právě tomuto typu investice se věnuje tato diplomová práce.

K posouzení investice do nemovitosti, je nutné znát všechny faktory, které ji ovlivňují. V druhé kapitole je definován finanční trh a jeho rozdělení. Dále je zde popsáno, co znamená pojem investice, které investice lze zařadit mezi finanční a které mezi reálné. Poslední část této kapitoly se věnuje investičním nástrojům a vztahy mezi finančními a reálnými investicemi.

Třetí kapitola obsahuje analýzu trhu s nemovitostmi. Jsou zde vymezeny druhy nemovitostí, tak jak jsou uvedeny v legislativě, v účelovém členění a podle typu vlastnictví. V druhé polovině této kapitoly je analýza tvorby ceny nemovitosti a výše nájemného. Kromě faktorů ovlivňujících cenu rodinných domů a bytů jsou zde uvedeny i grafy znázorňující vývoj těchto cen v posledních pěti letech.

Další kapitola se věnuje základním možnostem, jak financovat nákup nemovitosti. Za základní možnosti financování jsou považovány hypoteční úvěr, stavební spoření a vlastní prostředky. Jsou zde popsány postupy a principy fungování jednotlivých možností a jejich specifika.

Pátá kapitola obsahuje analýzu právních předpisů v České republice vztahujících se k nemovitostem. Důraz je kladen především na předpisy daňové. Cílem této kapitoly je analyzovat, v jakých situacích v souvislosti se získáním, držbou a zbavením se nemovitosti je povinnost platit daň a v jaké výši.

Hodnocením efektivnosti investic se zabývá kapitola šestá. Jsou zde popsány tři parametry ovlivňující efektivnost investice, a to výnosnost, rizikovost a likvidita. V této kapitole jsou také uvedeny metody a vzorce potřebné pro výpočet výnosnosti investice.

V sedmé kapitole jsou řešeny modelové příklady na zhodnocení efektivnosti investic do nemovitostí. Aby jednotlivé varianty byly porovnatelné, je nutné stanovit určité výchozí parametry a podmínky, se kterými bude počítáno ve všech variantách. Jedná se především o typ, stav, velikost a cenu nemovitosti, nájemné, výši úrokových sazeb a další výdaje v průběhu investice. Všechny stanovené parametry jsou definovány na začátku této kapitoly a upřesněny u každé varianty. V závěru kapitoly je uvedeno srovnání všech variant, jejich zhodnocení a doporučení pro investora.

# **1 CÍLE PRÁCE A METODIKA PRÁCE**

## **1.1 Vymezení cílů práce**

Globálním cílem diplomové práce je zvolit nejvýhodnější investici do nemovitosti určené k pronájmu.

Parciální cíle, které dopomohou ke splnění cíle globálního, jsou:

- Analyzovat možnosti financování nemovitostí, ceny nemovitostí a obvyklou výši nájemného a legislativu ČR týkající se nemovitostí.
- Vytvořit investiční varianty za zvolených parametrů a stanovit způsob hodnocení výnosnosti investice.
- Vyhodnotit jednotlivé investiční varianty a určit nejvýhodnější investici.

## **1.2 Metodika práce**

V průběhu zpracovávání této diplomové práce je třeba použít několik různých metod. Nejprve je nutné klasifikovat typ zamýšlené investice a analyzovat soudobou situaci na trhu nemovitostí a na trhu s hypotečními úvěry. Ze získaných informací jsou pomocí komparace a dedukce vytvořeny předpoklady nutné pro řešení praktických příkladů.

V praktické části diplomové práce jsou použity metody matematické a vybrané specifické metody, kterými se posuzuje výnosnost investic. Dosažené výsledky jsou zpracovány do grafické podoby a následně interpretovány. V závěru práce jsou pomocí dedukce vytvořena doporučení pro všechny, kdo uvažují o tomto typu investice.

## 2 VZTAHY MEZI FINANČNÍMI A REÁLNÝMI INVESTICEMI

Trh je v ekonomice místo, kde dochází ke směně statků a služeb, střetává se zde nabídka s poptávkou. Za zvláštní statek jsou považovány peníze a směna zpravidla probíhá výměnou nějakého statku nebo služby právě za peníze. Trh se dělí na trh statků a služeb, trh výrobních faktorů, trh práce a finanční trh.<sup>1</sup> Další text se věnuje pouze finančnímu trhu.

### 2.1 Finanční trh

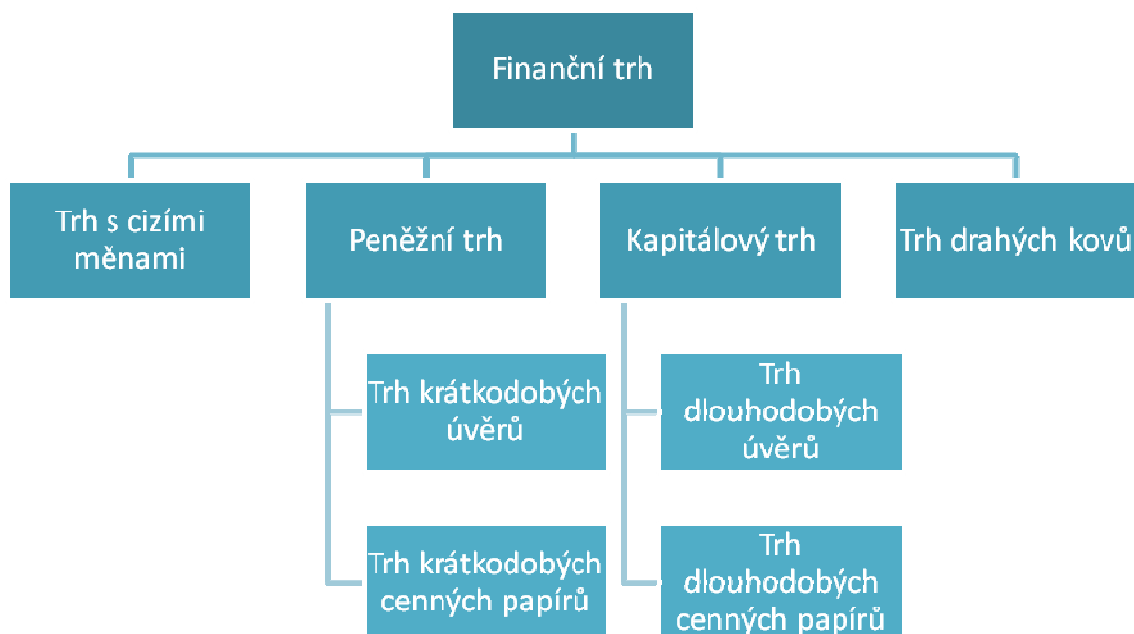
Na finančním trhu se nachází instituce a instrumenty, které zabezpečují pohyb peněz a kapitálu ve všech jeho formách od jednoho ekonomického subjektu k jinému. Finanční trh lze členit na primární a sekundární trh, národní a mezinárodní trh<sup>2</sup> nebo podle jednotlivých druhů finančních instrumentů, které se zde obchodují na trh peněžní, trh kapitálový, trh drahých kovů a trh s cizími měnami (Obrázek 2.1).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> *Trh (ekonomie)* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-10]. Dostupné z: <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Trh\\_\(ekonomie\)](http://cs.wikipedia.org/wiki/Trh_(ekonomie))>.

<sup>2</sup> *Finanční trh* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-10]. Dostupné z: <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Finan%C4%8Dn%C3%AD\\_trh](http://cs.wikipedia.org/wiki/Finan%C4%8Dn%C3%AD_trh)>.

<sup>3</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 49 – 50.



**Obrázek 2.1 Rozdělení finančního trhu**

*Zdroj: REJNUŠ, O. Finanční trhy, str. 50.*

Na peněžním trhu se uzavírají krátkodobé obchody. Tyto obchody se vyznačují nižší rizikovostí a nižší výnosností. Peněžní trh se dále člení na trh krátkodobých úvěrů a trh krátkodobých cenných papírů.<sup>4</sup>

Obchody uskutečňované na kapitálovém trhu jsou dlouhodobé. Kapitálový trh se člení obdobně jako trh peněžní, a to na trh dlouhodobých úvěrů a trh dlouhodobých cenných papírů.<sup>5</sup>

## 2.2 Vymezení investic

Investice je nákup, u kterého je očekáván budoucí zisk.<sup>6</sup> Je to odložení současné spotřeby ve prospěch vyšších budoucích užitků. Investice jsou realizované nákupem různých investičních aktiv, která slouží k rozmnožení stávajícího bohatství v budoucnosti. Investice mohou být finanční nebo reálné případně kombinované (Obrázek 2.2). Finanční investice spočívají v investování prostředků do finančních

<sup>4</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 50 – 51.

<sup>5</sup> Tamtéž, str. 51 -53.

<sup>6</sup> *Slovníček investora online* [online]. 2009 [Citováno dne 2011-01-10]. Dostupné z: [http://www.jakbydlet.cz/clanek/489\\_slovnicek-investora.aspx](http://www.jakbydlet.cz/clanek/489_slovnicek-investora.aspx).

investičních instrumentů, převážně do obchodovatelných cenných papírů. Obvykle je to finanční transakce mezi dvěma ekonomickými subjekty. Reálné investice jsou oproti tomu vždy spojené s hmotnými aktivy. Nejdůležitější a zároveň nejčastější jsou v ekonomice investice do podnikání.<sup>7</sup>



**Obrázek 2.2 Základní rozdělení investic**

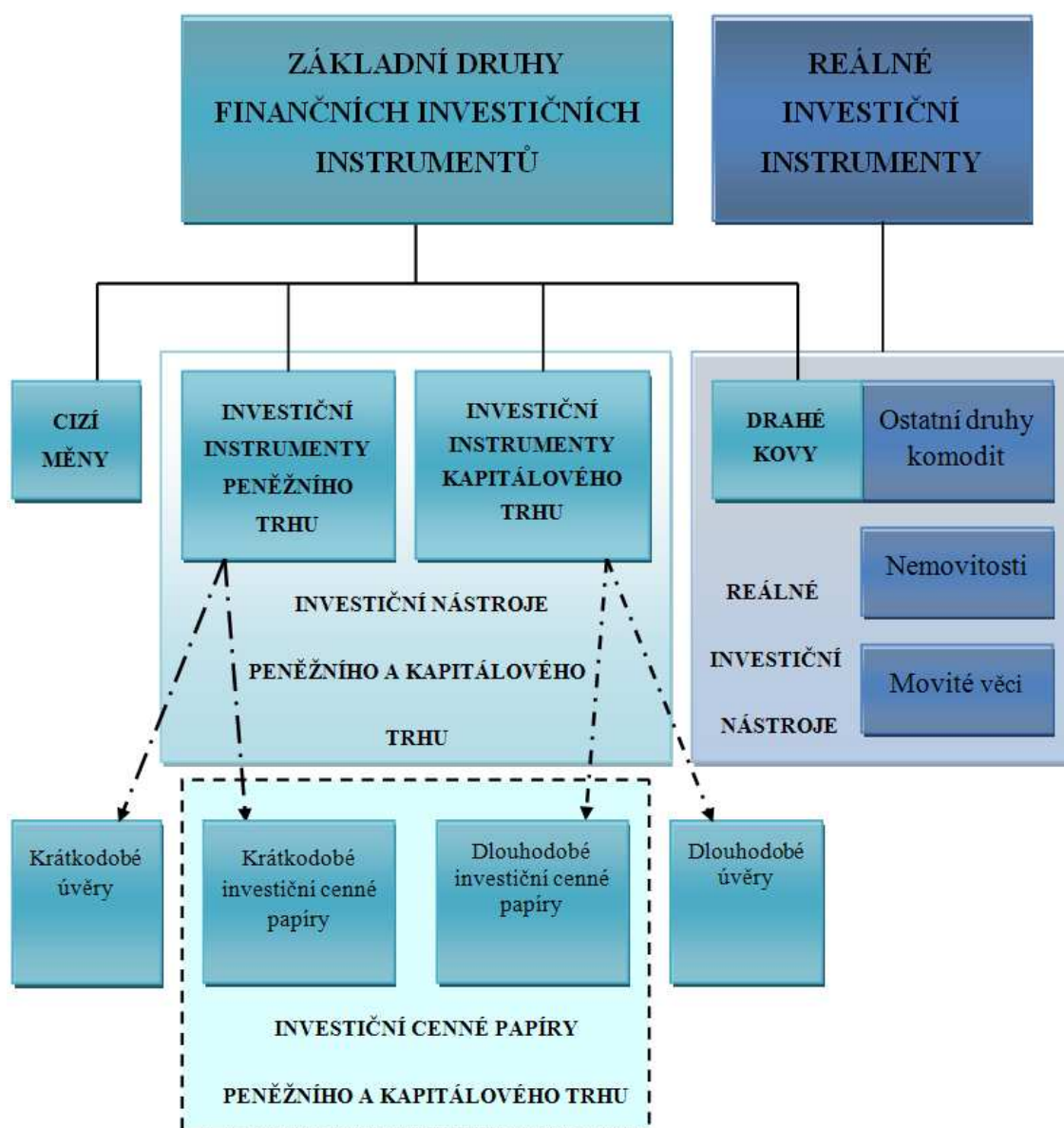
*Zdroj: REJNUŠ, O. Finanční trhy, str. 43.*

## 2.3 Základní investiční nástroje

Existuje mnoho různých finančních investičních instrumentů, dále budou popsány pouze ty, které se řadí mezi základní někdy též nazývané klasické investiční nástroje. Klasické investiční nástroje zahrnují investiční nástroje finanční i investiční nástroje reálné. Jejich další členění je znázorněno na obrázku 2.4. V důsledku hledání nových způsobů financování a investování jsou vytvářeny nové druhy finančních investičních nástrojů, které souvisejí s reálnými aktivy.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 42 – 44.

<sup>8</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 197.



**Obrázek 2.3 Základní druhy finančních a reálných investičních instrumentů**

*Zdroj: REJNUŠ, O. Finanční trhy, str. 198.*

Největší význam z finančních investičních instrumentů mají investiční instrumenty peněžního trhu a kapitálového trhu, cizí měny a drahé kovy. Investiční instrumenty peněžního a kapitálového trhu jsou krátkodobé a dlouhodobé investiční cenné papíry a úvěry. Tyto nástroje zabezpečují depozitní a kreditní funkce finančního systému. Úvěr je dočasné poskytnutí peněžních prostředků věřitelem dlužníkovi, který vypůjčené



peníze splatí po skončení doby splatnosti a navíc zaplatí předem smluvený úrok. Úrok je cenou úvěru. Úvěry jsou neobchodovatelné investiční nástroje. Investiční cenné papíry jsou na rozdíl od úvěrů převoditelné, tzn. i obchodovatelné.

Investice do cizí měny přináší investorovi v případě valut kapitálový výnos, v případě deviz i výnos z jejich držby (úroky). Avšak hlavním důvodem investování do cizí měny je očekávání změny devizového kurzu. Investor očekává oslabení nebo posílení dané měny vůči měně jiné a podle toho danou měnu kupuje nebo prodává za jinou měnu. Výnos plyne z rozdílů devizových kurzů.

Drahé kovy jsou určitým specifickým druhem komodit. Jsou charakterizovány dlouhodobou stálostí a jsou vysoce ceněné. Již v malých objemech představují značnou hodnotu. Jejich vlastnictví nepřináší žádné výnosy. Podobně jako při investování do cizí měny i u investování do drahých kovů investor očekává pohyb jejich cen. Výnos má potom z prodeje za cenu vyšší než za jakou tyto „komodity“ nakoupil. Drahé kovy stojí na rozhraní investičních nástrojů finančních (z historického hlediska jsou řazeny mezi finanční instrumenty) a reálných.

Komodity jsou tzv. zastupitelné zboží, jehož zvláštním druhem jsou drahé kovy, o kterých bylo pojednáváno výše. Toto zboží je standardizované a i bez své fyzické přítomnosti obchodovatelné na burzách. Převážně se jedná o suroviny nebo polotovary.

Nemovitosti jsou mezi investiční nástroje zařazeny především díky svojí dlouhé životnosti. Po dobu držby nemovitosti nepřináší investorovi přímo žádný zisk, slouží u uskutečňování podnikatelské činnosti nebo pro soukromé účely – lze je považovat za reálná investiční aktiva. Nemovitosti je možné případně prodat a to zpravidla za vyšší cenu než za jakou byly pořízeny.

Ne všechny movité věci jsou považovány za investiční nástroje. Jedná se především o umělecké předměty, starožitnosti a sbírky. Pro tyto druhy movitých věcí je charakteristická jejich vysoká hodnota a velmi dlouhá doba životnosti.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 198 – 200.

### 3 ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI

Trh s nemovitostmi připomíná trh cenných papírů především z pohledu, že se zde obchoduje s majetkem, u kterého se očekávají budoucí výnosy. Investor do cenných papírů získává z této investice dividendy, úroky a kapitálové zhodnocení. U nemovitostí se jedná o nájemné a také kapitálové zhodnocení. Trh s nemovitostmi je na rozdíl od trhu cenných papírů nehomogenní a do určité míry neefektivní. Trh nemovitostí je charakteristický svojí neprůhledností, nízkou likviditou a velkým významem důvěrných informací. Pomocí vhodné vyjednávací taktiky je možné výrazně ovlivnit cenu nemovitosti. Nemovitostí existují spousty a každá je v unikátní – každá má jiné umístění, stav, druh vlastnictví, velikost, vybavenost atd.<sup>10</sup>

#### 3.1 Druhy nemovitostí

Nemovitostí se rozumí pozemek nebo stavba, spojená se zemí pevným základem. Může to být dům, chata, chalupa, byt, garáž, pole, louka, zahrada, park a spousta dalších.<sup>11</sup> Nemovitosti lze kategorizovat podle různých hledisek a účelů.

##### 3.1.1 Druhy nemovitostí v legislativě

Například zákon o dani z nemovitosti dělí nemovitosti, ze kterých je vybírána daň na pozemky a na stavby. Evidence nemovitostí vedená v katastru nemovitostí České republiky podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) je poněkud širší. Evidují se zde pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem, byty a nebytové prostory, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory a stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis. Pozemky se zde dále člení podle jejich druhu.

##### 3.1.2 Druhy nemovitostí dle účelu

Jednotlivé nemovitosti slouží jejich majitelům i ostatním osobám k různým účelům. Nejčastěji si je lidé pořizují za účelem bydlení, to jsou rodinné domy a byty. Dalším

---

<sup>10</sup> KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*, str. 181-192.

<sup>11</sup> *Nemovitost* [online]. 2010 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovitost>>.

důvodem je rekreace. K rekreaci jsou určeny z nemovitostí především chaty, chalupy, rekreační nebo zahradní domky. Další velkou skupinu tvoří nebytové prostory. Sem spadají například garáže, prostory pro obchod, služby, výrobu a skladování a provozní areály. Poslední skupinu tvoří zcela specifický druh nemovitostí – pozemky. Pozemkem může být orná půda, les, louka, pastvina, vodní plocha, vinice, chmelnice, sad, zahrada nebo i stavební parcela.

### **3.1.3 Druhy nemovitostí dle vlastnictví**

U nemovitostí, především u bytů, se rozlišuje vlastnictví družstevní a byt vlastní, případně je možné odlišit ještě kategorii, kdy je uživatel v bytě na základě nájemní smlouvy. Pokud je byt ve vlastnictví uživatele, je tento uživatel zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví jako vlastník dané bytové jednoty a podílový spoluvlastník společných částí domu. Při pořízení takového bytu se nabízejí širší možnosti financování než například u pořízení družstevního bytu. V bytu může vlastník bydlet nebo ho bez omezení pronajímat někomu jinému. Vlastník může ve svém bytě provádět opravy a rekonstrukce nebo na něj může uvalit zástavní právo a použít ho k ručení za své závazky. Nevýhodami spojenými s tímto typem vlastnictví jsou především povinnost platit daň z převodu nemovitostí při prodeji (koupi), zpravidla vyšší cena při pořízení než u družstevního bytu a více starostí s prodejem.<sup>12</sup>

Druhým typem vlastnictví je vlastnictví družstevní. V případě družstevního vlastnictví vlastní byt samotné družstvo a kupující nezíská vlastnická práva k bytu, ale podíl v tomto družstvu. Výhody družstevního vlastnictví se projeví již při nákupu bytu. Největší výhodou bude asi jeho nižší pořizovací cena, dále se při převodu neplatí daň z převodu nemovitosti a navíc převod družstevního bytu je administrativně méně náročný. Hlavní nevýhodou je to, co tvoří samotnou podstatu tohoto typu vlastnictví a to, že majitel nevlastní byt, ale pouze podíl v družstvu. Při nákupu mohou vzniknout problémy s financováním. Cena družstevního bytu je sice nižší než cena vlastního bytu, ale pořízení družstevního bytu nelze financovat hypotečním úvěrem. Předmětem pořízení totiž není nemovitost nýbrž podíl v družstvu. Problém může nastat také

---

<sup>12</sup> BENEŠ, M. *Je lepší družstevní, nebo osobní vlastnictví?* [online]. 2003 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/fi\\_blind.asp?r=fi\\_osobni&c=A030130\\_170331\\_fi\\_osobni\\_mir](http://finance.idnes.cz/fi_blind.asp?r=fi_osobni&c=A030130_170331_fi_osobni_mir)>.

v případě, že majitel bude chtít byt pronajmout. Pravděpodobně bude muset nejdříve získat minimálně souhlas družstva s pronájmem.<sup>13</sup>

Vlastník bytu může uzavřít nájemní smlouvu se zájemcem a svůj byt pronajímat. Vlastníkem bytu a tím i pronajímatelem může být stát (státní byt), obec (obecní byt) nebo kdokoliv jiný (soukromý byt). Nájemce má mnohem slabší postavení než vlastník.

<sup>14</sup> Nájemní smlouva může být uzavřena na dobu neurčitou i na dobu určitou, případně může obsahovat i předkupní právo na byt. Nájemník v bytě může provádět pouze běžné opravy, potřeby větších oprav nebo rekonstrukcí musí hlásit vlastníkov. Práva a povinnosti pronajímatele i nájemce jsou upraveny nájemní smlouvou. Problematika nájmu bytu je upravena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.<sup>15</sup>

### 3.2 Klíčové faktory ovlivňující ceny nemovitostí

Cena je tvořena vztahem nabídky a poptávky. Tedy na jedné straně funkcí práce vložené do vytvoření nemovitosti prodávajícím a na druhé straně subjektivním ohodnocením nemovitosti kupujícím. Jednu nemovitost je možné jeden rok koupit za určitou cenu a například za pět let ji prodat za cenu výrazně vyšší nebo nižší. Tyto výkyvy jsou způsobeny hospodářskými cykly. Obecně platí, že v období hospodářského vrcholu jsou ceny nemovitostí nejvyšší, naopak nejnižší jsou v době hospodářské krize. Vývoj investic do bydlení v závislosti na vývoji HDP je zobrazen na grafu 3.1. Ve skutečnosti se však realitní trh nevyvíjí zcela souběžně s celkovým hospodářským cyklem, protože na něj působí řada specifických legislativních, demografických a jiných faktorů.<sup>16</sup>

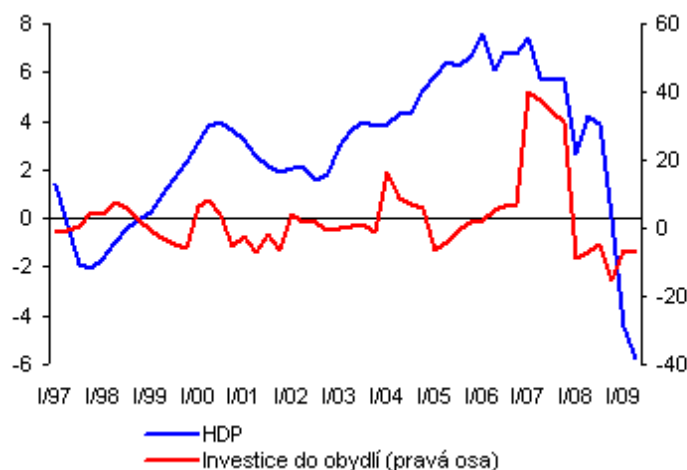
---

<sup>13</sup> BENEŠ, M. *Je lepší družstevní, nebo osobní vlastnictví?* [online]. 2003 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/fi\\_blind.asp?r=fi\\_osobni&c=A030130\\_170331\\_fi\\_osobni\\_mir](http://finance.idnes.cz/fi_blind.asp?r=fi_osobni&c=A030130_170331_fi_osobni_mir)>.

<sup>14</sup> *Byt* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>>.

<sup>15</sup> *Smlouva o nájmu bytu* [online]. 2002 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://www.pravnik.cz/a/84/smlouva-o-najmu-bytu-aktualizace.html>>.

<sup>16</sup> SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*, str. 12.



**Graf 3.1 Vývoj HDP a investice do obydlí**

*Zdroj: Česká národní banka<sup>17</sup>*

Ceny výrazně ovlivňuje lokalita, ve které se nemovitost nachází. Záleží především na nabídce pracovních příležitostí v daném regionu. Tam, kde je lepší nabídka pracovních příležitostí, je cena nemovitostí vyšší. Při hodnocení lokality se zohledňuje i její vybavenost službami a infrastrukturou, dopravní obslužnost, možnosti parkování, kvalita životního prostředí, umístění zeleně a také prestiž adresy.<sup>18</sup>

Dalším faktorem ovlivňujícím výši ceny je tzv. míra opotřebení. Opotřebení nemovitosti se vyjadřuje v procentech. Tento údaj se nedá vypočítat, ale jeho velikost určuje odhadce. Míra opotřebení rodinných domů a budov – obytných domů se dle zjištění Českého statistického úřadu liší v závislosti na velikosti obce, v nichž se nachází. Nejnížší průměrná míra opotřebení rodinných domů je v Praze (kolem 22 %) a dále v Moravskoslezském kraji (kolem 49 %). Celostátní průměr je přibližně 56 %. Výrazně nižší je celková průměrná míra opotřebení bytů, ta se pohybuje kolem 17 %. Budovy – obytné domy mají celkovou průměrnou míru opotřebení 57 %.<sup>19</sup>

Posledním faktorem, který působí výrazněji na výši ceny nemovitosti je velikost obce. Nejvyšší podíl větších obcí je v krajích Moravskoslezském a Ústeckém. Naproti tomu

<sup>17</sup> Vývoj investic do bydlení v průběhu hospodářského cyklu. [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <[http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/zpravy\\_o\\_inflaci/2009/2009\\_IV/Boxy\\_a\\_prilohy/zoi\\_IV\\_2009\\_box\\_I.html](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2009/2009_IV/Boxy_a_prilohy/zoi_IV_2009_box_I.html)>.

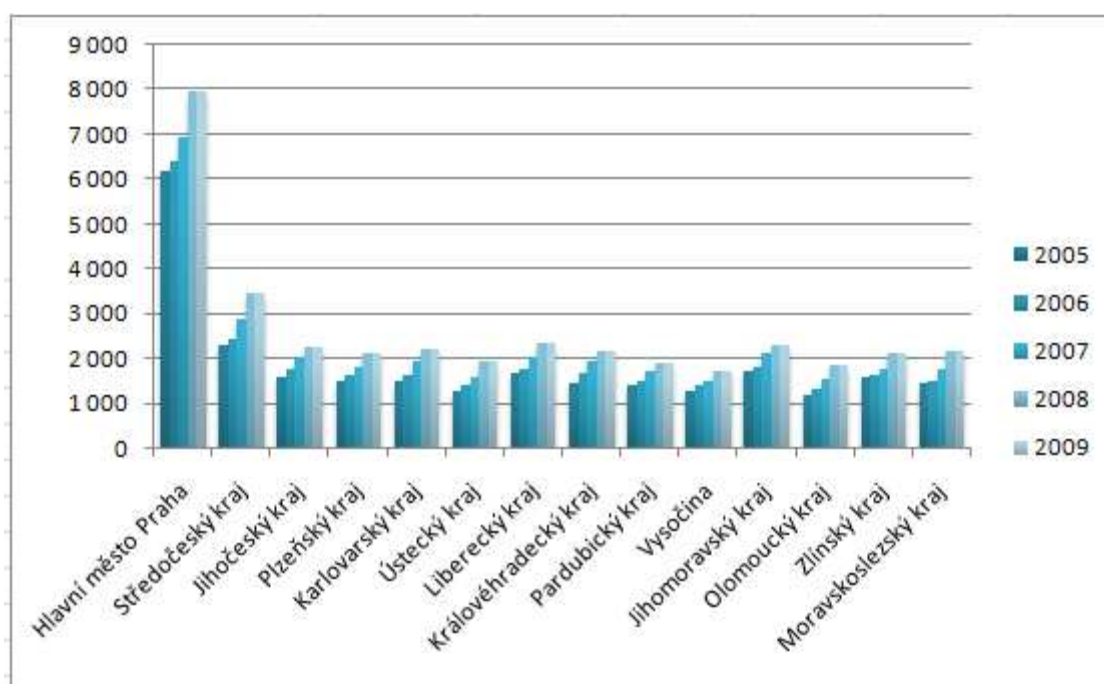
<sup>18</sup> Zrcadlo nájemného [online]. 1999-2001 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://ekonomika.idnes.cz/ekonomika.aspx?y=ekonomika/najmy.htm>>.

<sup>19</sup> Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2007 – 2009 [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/7009-10>>.

nejméně velkých obcí je v kraji Pardubickém, Jihočeském, Středočeském a na Vysočině. Z tohoto porovnání je vyřazen kraj Praha.<sup>20</sup>

Ceny rodinných domů i bytů jsou z těchto faktorů nejvíce závislé na stupni opotřebení, dále pak na velikosti obce, na regionu a na posledním místě na časovém období. Pro stavební pozemky je naproti tomu nejdůležitější velikost obce, ve které se nacházejí, případně i poloha v obci, dále lokalita a nejmenší význam má časové období. U pozemků neexistuje opotřebení.<sup>21</sup>

Ceny bytů kromě zmíněných faktorů ovlivňuje jejich velikost, typ vlastnictví, stav domu, ve kterém se byt nachází a použité materiály, umístění bytu v domě, stav bytu, jeho dispozice a orientace a jeho vybavení. Ceny bytů se udávají v korunách na metr čtvereční podlahové plochy bytu a ceny rodinných domů, budov – obytných domů a garáží na metr krychlový obestavěného prostoru.



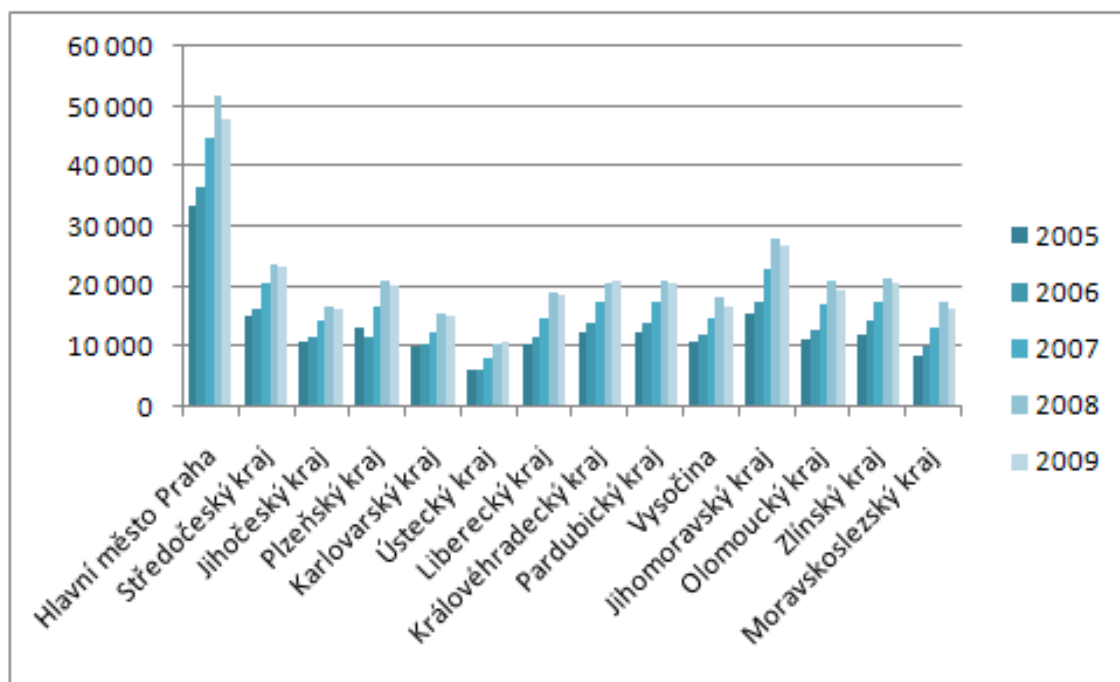
**Graf 3.2 Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2005 - 2009 (v Kč/m<sup>3</sup>)**

*Zdroj: data z ČSÚ, vlastní zpracování*

<sup>20</sup> Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2007 – 2009 [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/7009-10>>.

<sup>21</sup> Tamtéž

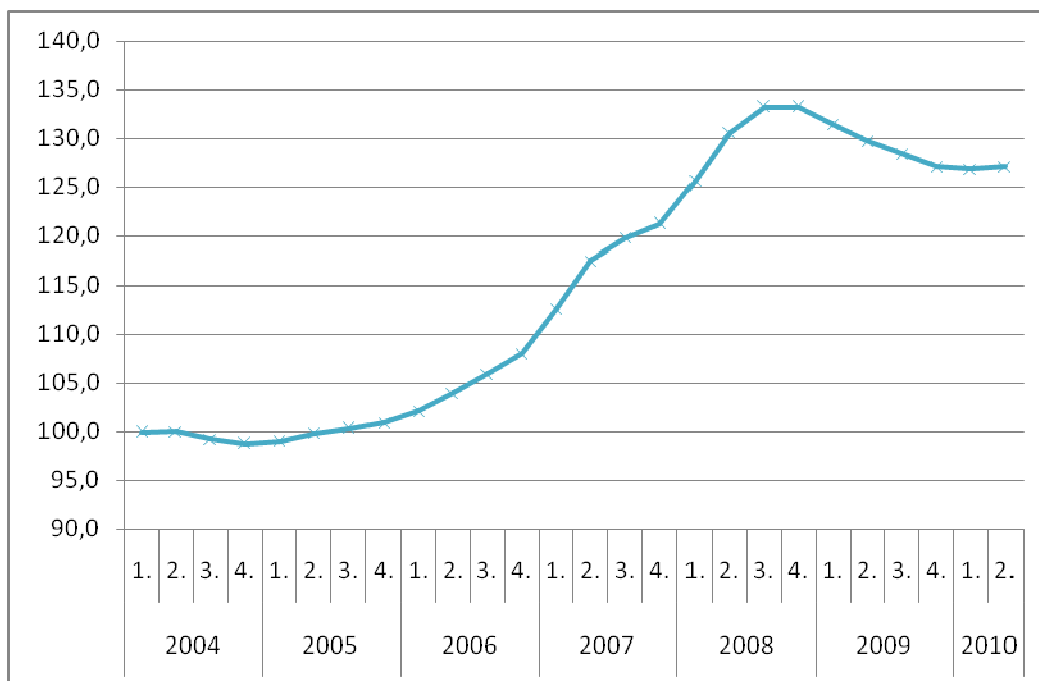
Z grafu 3.2 lze vyčíst, že ceny rodinných domů jsou výrazně vyšší v kraji Praha. Nejnižší ceny jsou naopak v krajích Vysočina, Olomouckém a Pardubickém. Ve všech krajích mají ceny stejný trend, od roku 2005 do roku 2008 rostly a v roce 2009 stagnovaly. Stagnace cen rodinných domů byla způsobena celosvětovou ekonomickou krizí a přísnějšími podmínkami bank při poskytování úvěrů. Přesná data pro rok 2010 ještě nejsou známa, avšak očekává se mírný nárůst cen.



**Graf 3.3 Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2005 – 2009 (v Kč/m<sup>2</sup>)**

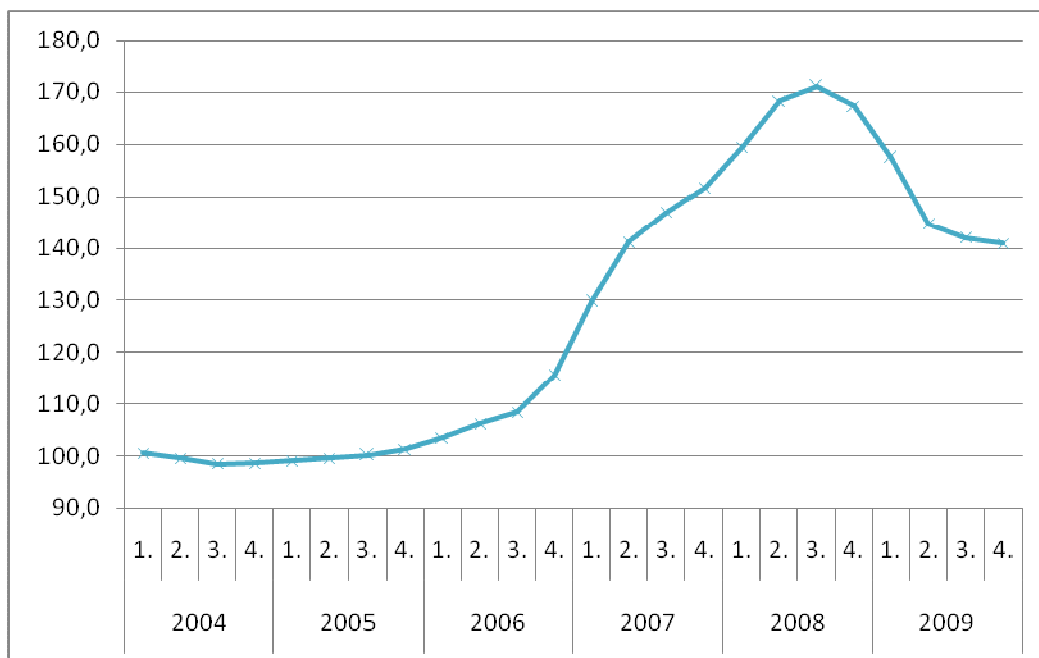
*Zdroj: data z ČSÚ, vlastní zpracování*

Ceny bytů v jednotlivých krajích se liší výrazněji než ceny rodinných domů. Nejdražší jsou byty v Praze a dále v Jihomoravském kraji. Naopak nejlevněji lze byt koupit v kraji Ústeckém.



**Graf 3.4 Indexy cen rodinných domů oproti roku 2005**

*Zdroj: data z ČSÚ, vlastní zpracování*



**Graf 3.5 Indexy cen bytů oproti roku 2005**

*Zdroj: data z ČSÚ, vlastní zpracování*



Z grafů 3.4 a 3.5 je zřejmé, že průměrné ceny rodinných domů i bytů v celé České republice mají obdobný průběh. Od roku 2005 rostly až do roku 2008, ve třetím čtvrtletí roku 2008 ceny dosáhly vrcholu a začaly klesat. Pokles se zastavil na konci roku 2009. Větší výkyvy zaznamenaly ceny bytů, během roku 2007 a prvních dvou čtvrtletí roku 2008 vzrostly o 50 %, v průběhu dalšího roku klesly téměř o 30 %.

### **3.3 Klíčové faktory ovlivňující cenu nájemného**

U nájemného je třeba rozlišit, zda se jedná o nájemné tržní či regulované. Regulace nájemného skončila na většině území České republiky k poslednímu dni roku 2010. Nyní by mělo existovat již pouze tržní nájemné. Výše nájmu tak vzniká na základě vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Částka nájemného závisí na pořizovací ceně nemovitosti a vším co s ní souvisí a ceně peněz, neboli kolik by pronajímatel získal z jiné investice.

Konečná částka, kterou platí každý měsíc nájemce pronajímateli, zahrnuje i pojištění nemovitosti, náklady na správu domu, příspěvek do fondu oprav a zálohy na služby a energie, které se vyúčtují jednou ročně na základě skutečné spotřeby nájemce.<sup>22</sup>

Po ukončení regulace nájemného ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo a dále zpracovává cenovou mapu místně obvyklého nájemného, aby usnadnilo majitelům bytů i nájemníkům určení výše nájmu. Místně obvyklé nájemné je takové nájemné, za které je možné na volném trhu v daném místě a za běžných tržních podmínek pronajmout porovnatelný byt.<sup>23</sup>

V tabulce 3.1 je uvedeno místně obvyklé nájemné v Kč na jeden metr čtvereční za jeden kalendářní měsíc ve všech krajských městech České republiky, které platilo ke konci roku 2005. Uvedené ceny platí pro byty, které mají průměrnou polohu uvnitř města. Nájem v bytech s velmi dobrou polohou uvnitř města jsou samozřejmě vyšší a naopak nájem v bytech se špatnou polohou uvnitř města jsou nižší. Z tabulky lze vyčíst, že výše

---

<sup>22</sup> *Tržní nájemné* [online]. 2007 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/najemni-bydleni/trzni-najemne/>>.

<sup>23</sup> *Místně obvyklé nájemné (MON)* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <[http://www.kiseb.cz/zrcadlo/def\\_mon.asp](http://www.kiseb.cz/zrcadlo/def_mon.asp)>.

nájemného na metr čtvereční je nižší s větší rozlohou bytu. Nejvyšší ceny jsou u novostaveb, dále u bytů, ve kterých proběhla rekonstrukce a nejlevnější jsou byty staré, nerekonstruované.

**Tabulka 3.1 Místně obvyklé nájemné v Kč/m<sup>2</sup> a měsíc**

	Malé byty do 35 m <sup>2</sup>			Středně velké byty 35-70 m <sup>2</sup>			Velké byty nad 70 m <sup>2</sup>		
	Nový	Rekonst ruovaný	Starší	Nový	Rekonst ruovaný	Starší	Nový	Rekonst ruovaný	Starší
Praha	231	216	169	197	184	144	170	158	124
Brno	193	180	142	165	154	121	142	132	104
České Budějovice	169	154	108	144	131	92	124	112	79
Plzeň	174	157	104	149	134	89	127	115	76
Karlovy Vary	179	164	119	152	139	101	131	120	94
Ústí nad Labem	160	136	65	135	115	55	118	101	48
Liberec	167	151	104	143	129	89	122	110	76
Hradec Králové	177	162	114	151	138	97	131	119	84
Pardubice	186	168	112	158	142	95	136	123	82
Jihlava	174	160	115	149	136	98	129	118	85
Olomouc	168	153	109	143	130	93	123	112	80
Ostrava	148	129	70	127	110	60	110	96	52
Zlín	167	153	110	142	130	94	123	112	81

*Zdroj: Institut regionální informací<sup>24</sup>, vlastní zpracování*

Ministerstvo práce a sociálních věcí připravilo pro sociálně slabší skupiny obyvatel místo regulovaného nájmu finanční pomoc formou dávek. Tyto dávky se nazývají Příspěvek na bydlení a přispívá na krytí nákladu na bydlení rodinám nebo jednotlivcům s nízkými příjmy. Na tento příspěvek má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je

<sup>24</sup> *Místně obvyklé nájemné (MON)* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <[http://www.kiseb.cz/zrcadlo/def\\_mon.asp](http://www.kiseb.cz/zrcadlo/def_mon.asp)>.

v bytě přihlášen k trvalému pobytu a jeho náklady na bydlení přesahují částku 30 % rozhodného příjmu v rodině a zároveň tato částka (30 % rozhodného příjmu) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Nárok na příspěvek na bydlení může být uplatněn tři měsíce zpětně od měsíce, za který náleží.<sup>25</sup>

Podobně jako u nemovitostí, lze předpokládat, že ceny nájmu dlouhodobě porostou. Odborníci předpokládají, že ceny nemovitostí a tím i nájmu budou kopírovat vývoj inflace. V následující tabulce je uveden příklad o kolik by se nájemné zvýšilo při růstu 2 % a 4 % p.a.

**Tabulka 3.2 Příklad růstu nájemného v čase**

Nájemné	Růst	Počet let					
		0	1	5	10	20	30
8 000 Kč	2 %	8 000	8 160	8 833	9 752	11 888	14 491
	4 %	8 000	8 320	9 733	11 842	17 529	25 947
10 000 Kč	2 %	10 000	10 200	11 041	12 190	14 859	18 114
	4 %	10 000	10 400	12 167	14 802	21 911	32 434

*Zdroj: SYROVÝ P, Financování vlastního bydlení, str. 15.*

Částky v této tabulce jsou pouze informativní, protože tempo růst nájmu pravděpodobně nebude stále stejné, ale v průběhu let se bude měnit.

<sup>25</sup> *Příspěvek na bydlení* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <[http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)>.

## 4 ZÁKLADNÍ DRUHY FINANCOVÁNÍ POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI

Pořízení nemovitosti je finančně velice náročné. Mezi nejčastější způsoby financování patří financování hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření, vlastními prostředky nebo kombinací uvedených metod.

### 4.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr lze chápat buď jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti nebo jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti přičemž to může být i jiná nemovitost než na kterou je úvěr poskytnut. V České republice je hypoteční úvěr definován zákonem č. 190/2004 Sb., O dluhopisech. Hypoteční úvěr dle tohoto zákona je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Daná nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Úvěr se stává hypotečním úvěrem dnem vzniku právních účinků zástavního práva.<sup>26</sup> Z tohoto zákona vyplývá, že v České republice platí první pojetí, tedy že hypotečním úvěrem jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Hypoteční úvěr je specifický nejen tím, že je zajištěný zástavním právem k nemovitosti ale i svojí dlouhodobostí. Poskytování hypotečních úvěrů je spojeno se získáním dlouhodobých zdrojů a to přednostně vydáváním zvláštních druhů dluhopisů – hypotečních zástavních listů. Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Zákon č. 190/2004 Sb., O dluhopisech ze dne 1. dubna 2004 ve znění pozdějších předpisů

<sup>27</sup> SŮVOVÁ, H aj. *Specializované bankovníctví*. Str. 155-156.

#### **4.1.1 Druhy hypotečních úvěrů**

Hypoteční úvěry lze klasifikovat dle několika různých hledisek, například dle účelu, na který byl úvěr poskytnut, dle způsobu čerpání nebo splacení. U těchto úvěrů se nepoužívá členění dle doby splatnosti, protože hypoteční úvěry jsou vždy dlouhodobé a pro jejich klasifikaci je rozhodujícím faktorem účel poskytnutí úvěru.

##### **Úvěry dle účelu**

Hypoteční úvěry mohou být poskytnuty buď na konkrétní účel, nebo jsou poskytovány jako neúčelové. Neúčelové hypoteční úvěry jsou nazývány také americká hypotéka. Tento typ úvěru může klient použít na financování nemovité i movité věci, například nákup automobilu, financování studia nebo na nákup dovolené. Zárukou splacení úvěru je zastavení nemovitosti.

Naproti tomu účelový hypoteční úvěr lze získat pouze na určité konkrétní investice. Takovou investicí může být nákup nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavba nemovitosti, oprava, rekonstrukce, modernizace či dostavba stávající nemovitosti, získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. výplatou dědických podílů jiných osob, vypořádáním společného jmění manželů apod.) a splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru nebo půjčky použitého na investice do nemovitosti.<sup>28</sup>

Dále je možné dle účelu hypoteční úvěry členit na ty, které byly poskytnuty na investice do nemovitosti související s bydlením fyzických osob a na úvěry financující investice do nemovitosti související s podnikatelskými záměry. Tyto dva druhy úvěru se liší úvěrovými a úrokovými podmínkami.<sup>29</sup>

##### **Úvěry dle čerpání**

Hypoteční úvěry lze čerpat buď jednorázově, nebo postupně. Rozhodnutí o tom, jakým způsobem bude úvěr čerpán, ovlivňuje především účel použití finančních prostředků z úvěru získaných.

---

<sup>28</sup> *Typy hypotečních úvěrů* [online]. 2007 [Citováno dne 2011-01-04]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/typy-uveru/>.

<sup>29</sup> SŮVOVÁ, H aj. *Specializované bankovníctví*. Str. 156-164.

Pokud jde o investici formou koupě již existující nemovitosti, splacení jiného úvěru použitého na financování investic do nemovitosti nebo k získání majetkového podílu na nemovitosti používá se jednorázové čerpání hypotečního úvěru.

Postupné čerpání úvěrů se využívá v případech výstavby nové nemovitosti, rekonstrukce nebo jiného zhodnocování stávající nemovitosti.<sup>30</sup>

### **Úvěry dle splácení**

Hypoteční úvěry se rozlišují podle způsobů jejich splácení na úvěry splacené jednorázově, postupně, popřípadě kombinací obou metod.

Jednorázové splácení hypotečních úvěrů se používá jen velmi zřídka v několika specifických případech. Prvním typem jednorázově splatných hypotečních úvěrů jsou termínované hypoteční úvěry. Podstata těchto úvěrů spočívá v tom, že dlužník po celou dobu splácí bance pouze úroky a vedle toho si vytváří fondy. K vytváření fondů může například využít stavební spoření nebo životní pojištění. V době splatnosti hypotečního úvěru uhradí dlužnou částku právě z těchto fondů. Dalším typem jednorázově splatných úvěrů jsou úvěry s neurčitou dobou splatnosti. Dlužník splácí opět pouze úroky a nesplácí jistinu jako u předchozího typu úvěru. Předpokládá se, že po smrti dlužníka dluh převezme dědic nebo že bude jistina splacena z výnosu z prodeje zadlužené nemovitosti. Pro banku je tento úvěr investicí typu získání věčné renty, pro dlužníka je úrok formou nájemného. Posledním druhem hypotečního úvěru spláceného jednorázově je úvěr splatný na viděnou. U tohoto typu úvěru má dlužník možnost nesplacenou část jistiny splatit kdykoliv.

Postupné splácení hypotečních úvěrů v pravidelných splátkách je nejčastější a nejrozšířenější metodou splácení. Postupnému splácení nepravidelnými splátkami se banky spíše vyhýbají. Splácení úvěrů pravidelnými splátkami lze dále rozdělit na platby degresivními splátkami, konstantními splátkami a progresivními splátkami. Splátka v tomto významu obsahuje splátku úmoru a úroků. Při degresivním splácení splátka obsahuje stále stejnou část úmoru a snižuje se pouze částka úroku. Snižující se úrok odpovídá úměrně se snižující výši nesplacené jistiny. Konstantní splátka se nazývá anuita a je to po celou dobu splácení dluhu stále stejně vysoká částka. V průběhu

---

<sup>30</sup> SŮVOVÁ, H aj. *Specializované bankovníctví*, str. 164-165.

splácení se mění podíl úmoru a úroků v anuitě. Na začátku splácení v anuitě převažuje podíl úroků a ke konci splátka obsahuje větší podíl úmoru. Progresivní splácení hypotečních úvěrů se příliš nepoužívá. Při tomto typu splácení se splátky zvyšují díky rostoucí částce úmoru, který roste většinou aritmetickou řadou. Růst splátek naopak brzdí snižující se částka úroků. Úroky klesají úměrně ke snižující se částce nesplacené jistiny.

Způsob splácení hypotečního úvěru i způsob jeho čerpání ovlivňuje výši zaplacených úroků a tím i výši celkových nákladů na úvěr.<sup>31</sup>

#### **4.1.2 Proces poskytování a splácení úvěrů**

Celý proces poskytnutí a splacení úvěru se dělí na tři etapy. První etapa se nazývá přípravná fáze a zahrnuje výběr banky, u které bude klient o úvěr žádat, seznámení se se základními informacemi o hypotečních úvěrech a seznamem všech dokladů, které klient musí předložit se žádostí o úvěr. Banka klientovi radí a předběžně kontroluje, zda klient splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru a má všechny doklady v pořádku. Tato etapa končí podáním písemné žádosti klienta o poskytnutí úvěru.

Ve druhé etapě – fázi schvalovací hypoteční banka prověřuje správnost a úplnost všech údajů, které klient uvedl v žádosti o poskytnutí úvěru a posuzuje rizika a zajištění úvěru. Zda bude hypoteční úvěr schválen a přidělen ovlivňuje především bonita klienta, kvalita jeho investičního záměru a hodnota a vhodnost zastavovaného objektu. V případě schválení úvěru banka vypracuje úvěrovou a zástavní smlouvu.

Podpis úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a vklad zástavního práva do katastru nemovitostí patří až do fáze třetí – realizační. Po splnění podmínek a podpisu všech potřebných dokumentů klient může začít úvěr čerpat. Po vyčerpání úvěru obdrží klient oznámení o ukončení čerpání a začne splácet úroky a umořovat jistinu. Celý úvěrový proces končí až po splacení všech závazků, vymazání zástavního práva z katastru nemovitostí a ukončení obchodního vztahu.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> SŮVOVÁ, H aj. *Specializované bankovníctví*, str. 166-175.

<sup>32</sup> Tamtéž, str. 175-187.

## **4.2 Stavební spoření**

Stavební spoření je v České republice nejrozšířenější způsob financování vlastního bydlení. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o stavebním spoření“) definuje stavební spoření jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření (státní podpory). Účelem stavebního spoření je poskytnout širokému spektru obyvatel možnost řešit vlastní bydlení za výhodných podmínek.

### **4.2.1 Fáze stavebního spoření**

Stavební spoření má dvě fáze: fázi spoření a fázi úvěru. Ve fázi spoření klient – účastník spoření ukládá pravidelně nebo nepravidelně smluvené částky na svůj účet u stavební spořitelny. Tyto částky jsou průběžně úročeny smluvenou úrokovou sazbou z vkladů a jednou ročně je k nim připisována státní podpora. Pokud účastník spoření nepožádá o úvěr, musí spořit nejméně po dobu šesti let, aby nepřišel o státní podporu. Po této době může smlouvu kdykoliv vypovědět a naspořené peníze vybrat nebo může pokračovat ve spoření až do dosažení cílové částky. Takto naspořené peníze lze použít na jakýkoliv účel.





**Graf 4.1 Průběh stavebního spoření**

*Zdroj: Wuestenrot<sup>33</sup>*

Druhá fáze stavebního spoření je fáze úvěru. Stavební spořitelna může požadovat, aby spolu se žádostí o úvěr klient předložil i důkaz o dostatečné bonitě nebo zajištění úvěru. O řádný úvěr ze stavebního spoření může požádat pouze ten účastník spoření, který splní podmínky dané zákonem a danou spořitelnou. Zákon stanovuje, že účastník musí spořit minimálně po dobu dvou let. Stavební spořitelny požadují, aby účastník spoření před požádáním o řádný úvěr naspořil určitou část cílové částky (např. 40 % cílové částky) a dosáhl určitého hodnotícího čísla.

V případě, že klient nesplní některou z daných podmínek, může požádat o tzv. překlenovací úvěr. Překlenovací úvěr slouží k překlenutí čekací doby do přidělení řádného úvěru a lze jej získat ihned po založení stavebního spoření. Do doby vzniku nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření účastník spoření zpravidla splácí pouze úroky z tohoto úvěru a zároveň spoří na svůj účet u stavební spořitelny.

Úvěry ze stavebního spoření jsou přísně účelové, a to pouze na financování bytových potřeb účastníka spoření nebo jeho blízkých. Bytové potřeby jsou definované v § 6 zákona o stavebním spoření a například to může být výstavba nebo koupě bytového

<sup>33</sup> *Základní princip stavebního spoření* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-princip/>>.

domu, rodinného domu či bytu, změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt, koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí domu.<sup>34</sup>

Stavební spoření končí výpovědí smlouvy nebo splacením úvěru.<sup>35</sup>

#### **4.2.2 Cílová částka a hodnotící číslo**

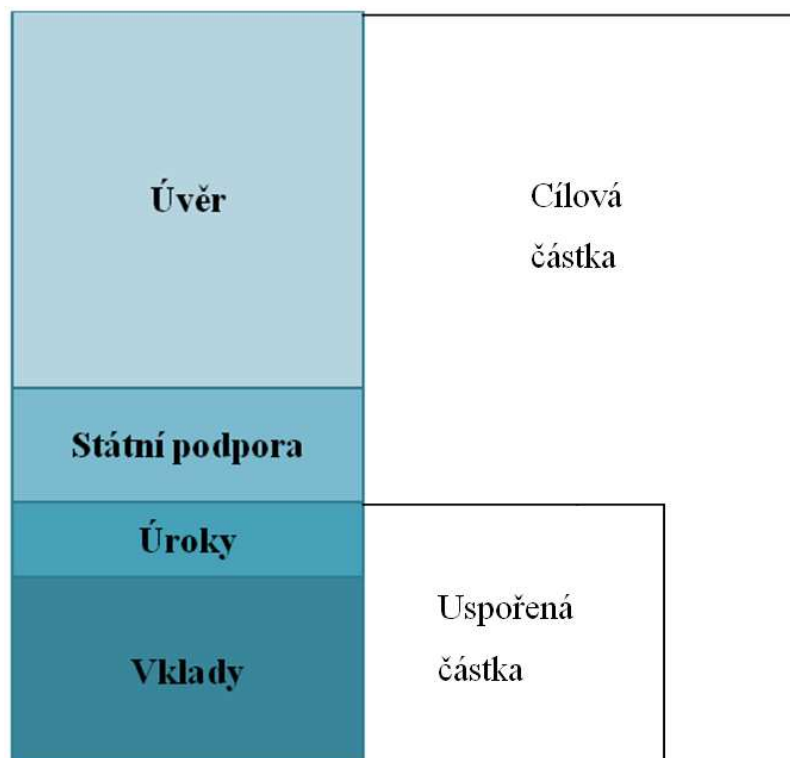
Při sepisování návrhu na uzavření stavebního spoření klient mimo jiné udává i cílovou částku. Výši cílové částky je třeba stanovit podle potřeb daného klienta. Musí zohledňovat, zda má klient v úmyslu pouze spořit nebo využije i úvěru ze stavebního spoření. Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů po odečtení daně z těchto úroků. Podle výše cílové částky se zpravidla určuje i výše poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření (nejčastěji 1% cílové částky).<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů

<sup>35</sup> *Stavební spoření* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-06]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>>.

<sup>36</sup> *Cílová částka* [online]. 2007 [Citováno dne 2011-01-06]. Dostupné z: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/stavebni-sporeni-tarify/cilova-castka/>>.



**Obrázek 4.1 Schéma cílové částky stavebního spoření**

*Zdroj: SŮVOVÁ, H aj. Specializované bankovníctví, strana 240.*

Hodnoticí číslo počítá každá stavební spořitelna podle svého vzorce. Zpravidla však výpočet zahrnuje dobu spoření, výši úložek, pravidelnost, variantu spoření (rychlá, standard, dlouhodobá) a podobně.

### 4.3 Vlastní prostředky

Financovat pořízení nemovitosti z vlastní hotovosti je asi nejjednodušším a nejrychlejším způsobem. Na pořízení nemovitosti však je potřeba větší objem finančních prostředků a málo kdo je má v hotovosti k dispozici. Je samozřejmě možné odprodat cenné papíry a získat zpět peníze ze všech investic, které zájemce o investici do nemovitosti vlastní, ale je třeba zvážit, zda to bude výhodné. Při rozhodování, které zdroje použít jsou nejvýznamnějšími parametry cena jednotlivých zdrojů a čas.

Pokud zájemce o nemovitost má dostatek finančních prostředků například v hotovosti a cenných papírech, musí porovnat výnosnost investic daných cenných papírů a náklady na úvěr. Vyšší zhodnocení vlastních prostředků případně půjčené peníze výrazně

zlevňuje a tomuto zájemci se pravděpodobně vyplatí si peníze na pořízení nemovitosti vypůjčit a dále investovat do cenných papírů.

Dalším faktorem ovlivňujícím rozhodnutí je čas. Ted' není myšlena doba, kterou trvá vyřízení hypotéky, ale doba za kterou je možné naspořit dostatečnou sumu peněz na pořízení nemovitosti. Nejlépe je to vidět na příkladu. Určitý zájemce chce koupit byt. Po nějaké době hledání zjistil, že byt, který splňuje jeho požadavky, stojí přibližně 1 000 000 Kč. Zájemce o byt si může měsíčně odkládat 8 000 Kč. Tyto peníze bude zhodnocovat 6 % ročně. Dá se předpokládat, že cena nemovitostí poroste, to znamená, že na koupi tohoto bytu bude zájemce potřebovat více. Za deset let bude naspořená částka přibližně 1 300 000 Kč, což bude stačit pouze v případě, že cena bytu nerostla rychleji než o 3 % ročně. Deset let je dlouhá doba a bytovou situaci je zpravidla potřeba řešit rychleji.<sup>37</sup>

Z příkladu je vidět, že naspoření peněz na koupi nemovitosti je opravdu „běh na dlouhou trať“. Nelze s jistotou říci, jaké budou ceny nemovitostí za takovou dobu, ani jak se budou pohybovat úroky z úvěrů nebo výnosnost investic.

---

<sup>37</sup> SYROVÝ P., NOVOTNÝ M. *Osobní a rodinné finance*. str. 157-158.

## **5 ANALÝZA PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K NEMOVITOSTEM**

Legislativa České republiky upravuje získání i držbu nemovitostí a práva a povinnosti s tím spojená. S nabytím, vlastnictvím, pronájmem i prodejem nemovitostí je spojena povinnost zaplatit daň z těchto operací.

### **5.1 Daň z nemovitostí**

Daně z nemovitostí upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Zákon má tři hlavní části, první část se zabývá daní z pozemků, druhá daní ze staveb a třetí obsahuje společná ustanovení. Daň se také neplatí z pozemků osvobozených od této daně. Ty jsou vyjmenovány v paragrafu 4 zákona o dani z nemovitostí.

#### **5.1.1 Daň z pozemků**

Předmětem této daně jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí. Výjimku mají pozemky zastavěné stavbami, lesní pozemky, na kterých jsou lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy, jenž neslouží k intenzivnímu nebo průmyslovému chovu ryb a pozemky, které jsou určeny pro obranu státu.

Poplatníkem je zpravidla vlastník pozemku. V případě, že pozemky vlastní Česká republika je poplatníkem daně buď organizační složka státu popřípadě státní organizace, nebo právnická osoba, která může pozemek trvale užívat případně ho má vypůjčený. U pronajatých pozemků je v určitých případech poplatníkem nájemce. Pokud není znám majitel pozemku, je poplatníkem daně uživatel tohoto pozemku. Uživatel je poplatníkem i v případě, že hranice pozemku v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené. Má-li povinnost platit tuto daň více poplatníků, platí ji společně a nerozdílně.

K tomu aby poplatník věděl jak velkou daň má zaplatit, potřebuje znát základ daně, sazbu daně a koeficient. Základ daně se jinak zjišťuje u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, jinak u hospodářských lesů, rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb a jinak u pozemků ostatních.

U pozemků patřících do první skupiny se základ daně zjišťuje jako násobek skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a průměrnou cenou půdy stanovenou ve vyhlášce. Základem daně pozemků z druhé skupiny je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč. U ostatních pozemků je základem daně skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.

Sazba daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je 0,75 %, respektive 0,25 %. U ostatních pozemků je stanovena cena za 1 m<sup>2</sup>. Pro stavební pozemky to je 2,00 Kč a pro zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy 0,20 Kč. Sazba daně se násobí koeficientem, který se pohybuje od 1 do 5 podle počtu obyvatel v obci, kde se daný pozemek nachází.

### **5.1.2 Daň ze staveb**

Předmětem daně ze staveb jsou stavby na území České republiky, pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo jsou již užívané případně schopné užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, byty včetně podílu na společných částech stavby a nebytové prostory, které jsou evidovány v katastru nemovitostí. Dani naopak nepodléhají stavby, ve kterých jsou byty nebo nebytové prostory ze kterých se platí daň samostatně, přehrady, stavby upravující tok, vodárenské stavby včetně kanalizací a čistíren odpadních vod, stavby určené k zavlažování a odvodňování pozemků, stavby rozvodů energií a stavby dálnic, silnic, místních komunikací, veřejných účelových komunikací, letecké stavby, stavby drah a na dráze a některé stavby vodních cest a přístavů. Stavby osvobozené od daně z nemovitostí jsou vyjmenovány v § 9 tohoto zákona.

Poplatníkem je zpravidla vlastník stavby, bytu nebo nebytového prostoru. V případě, že majitelem je stát, poplatníkem daně je, podobně jako u daně z pozemků, organizační složka státu nebo státní organizace. U nemovitostí spravovaných Pozemkovým fondem České republiky nebo Správou státních hmotných rezerv jsou poplatníkem daně ze staveb tyto subjekty. V případě ale, že takto spravované nemovitosti jsou převedené

na Ministerstvo financí na základě rozhodnutí o privatizaci a jsou pronajaty, je poplatníkem nájemce.

Základ daně se určuje jinak u stavby a jinak u bytu a samostatného nebytového prostoru. U stavby je základem daně výměra zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Základem daně z bytu a samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup> vynásobená koeficientem 1,2, tím je zohledněn podíl na společných částech domu. Takto získaná výměra se nazývá upravená podlahová plocha.

Základní sazba daně je definována pro jednotlivé druhy staveb, bytů a nebytových prostor. Činí od 1 do 10 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Například u obytných domů to jsou 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, u garáží, které jsou odděleně od obytných domů to je 8 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy a u bytů to jsou 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> upravené podlahové plochy. Základní sazba daně se zvyšuje za každé další nadzemní podlaží, které splňuje podmínky definované v odstavci 2 § 11 zákona o dani z nemovitosti. Základní sazba daně popřípadě zvýšená sazba daně se násobí koeficientem od 1,0 do 4,5. Tento koeficient je určen podle počtu obyvatel v obci dle posledního sčítání lidu. Koeficient mohou obce upravit v mezích zákona obecně závaznou vyhláškou.

### **5.1.3 Společná ustanovení**

Obecně závaznou vyhláškou může také obec stanovit jeden místní koeficient, kterým bude vynásobená daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostor a za byty. Tento místní koeficient platí pro všechny nemovitosti na území celé obce.

Zdaňovacím obdobím daně z nemovitosti je kalendářní rok. Daňové přiznání poplatník musí podat do 31. ledna roku, za které se daň vyměřuje. Daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se však podává, pouze pokud dojde ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobně poplatníka. V ostatních případech není třeba daňové přiznání podávat a daň se vyměří podle poslední známé daně.

Poplatníci provozující zemědělskou výrobu a chov ryb mohou zaplatit daň ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu zdaňovacího období. Ostatní poplatníci platí daň také ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Daň z nemovitostí nižší než 5 000 Kč je splatná najednou, nejpozději do 31. května zdaňovacího období, za které byla vyměřena. Poplatník může daň zaplatit najednou i při vyšší částce.<sup>38</sup>

## **5.2 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí**

Nemovitost lze získat v dědickém řízení, darováním nebo koupí tzn. převodem. Daní dědickou, daní darovací a daní z převodu nemovitostí se zabývá zákon č. 357/1992 Sb. V části první tohoto zákona jsou tři oddíly, upravující jednotlivé daně a v části druhé jsou společná ustanovení.

### **5.2.1 Daň dědická**

Poplatníkem daně dědické je dědic, který nabytí dědictví nebo jeho část. Předmětem daně je nabytí majetku děděním. Majetkem mohou být nemovitosti, věci movité, cenné papíry, peněžní prostředky, pohledávky, majetková práva nebo jiné majetkové hodnoty. Daň dědická se vybírá pouze z nemovitostí na území České republiky. Z movitých věcí se daň dědická vybírá podle toho, zda byl zůstavitel v době své smrti občanem České republiky a měl trvalý pobyt v tuzemsku nebo v cizině.

Základem daně je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem určená v dědickém řízení a snižená o prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přešly zůstavitelovou smrtí, cenu osvobozeného majetku, přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele, odměnu a hotové výdaje notáře, zabývajících se vypořádáním dědictví a dědickou dávkou, kterou poplatník prokazatelně zaplatil jinému státu z nabytí majetku děděním v cizině, pokud je tento majetek předmětem daně dědické i v tuzemsku.

---

<sup>38</sup> Celá kapitola 6.1 Daň z nemovitostí: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.



### **5.2.2 Daň darovací**

Poplatníkem daně darovací je nabyvatel. Při darování do ciziny, tzn., nemá-li nabyvatel trvalé bydliště nebo sídlo v tuzemsku a dárce ano, je poplatníkem vždy dárce. Pokud není dárce poplatníkem, je ručitelem.

Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí nemovitosti, movitého majetku nebo jiného majetkového prospěchu. Předmětem daně darovací nejsou například plnění nebo bezúplatné převody majetku na základě povinnosti stanovené právním předpisem, důchody vyplácené na základě smlouvy o důchodu, bezúplatná nabytí majetku, která jsou příjmem a jsou předmětem daně z příjmů nebo bezúplatná nabytí majetku, která jsou předmětem daně dědické, dotace, příspěvky a podpory ze státního rozpočtu.

Základem daně darovací je cena darovaného majetku snížená o prokázané dluhy a cenu jiných povinností, které se váží k předmětu daně, cenu majetku osvobozeného od daně, clo a daň placené při dovozu, pokud byl předmět daně darovaný z ciziny.

### **5.2.3 Daň z převodu nemovitostí**

Poplatníkem této daně je zpravidla převodce nemovitosti, nabyvatel je ručitelem. V případě, že jde o výměnu nemovitostí, jsou poplatníky jak převodce, tak i nabyvatel. Jde-li však o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení, ve veřejné dražbě, na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku, je poplatníkem daně z převodu nemovitostí nabyvatel.

Úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem je předmětem této daně. Předmětem daně při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem je úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu. Předmětem daně z převodu nemovitostí je i úplatný převod vlastnictví k nemovitostem, kdy dojde následně k odstoupení od smlouvy. Pokud se nemovitosti vyměňují, považuje se to za jeden převod a daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší.

Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 121/2000 Sb.,

platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná. Rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Pokud je však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. V případě vydržení je základem daně cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení. Při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě je základem daně cena dosažená vydražením. Způsob zjištění základu daně z převodu nemovitostí v těchto a jiných než ve zmiňovaných případech je uveden v § 10 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí ve znění pozdějších předpisů.

#### **5.2.4 Společná ustanovení**

Stejně jako u jiných daní je třeba pro výpočet konkrétní částky daně znát základ daně a sazbu daně. Sazba daně z převodu nemovitosti je 3 %. U daně dědické a darovací jsou různé sazby daně pro různé skupiny osob, proto je třeba nejdříve osoby rozřadit do těchto skupin. Do skupin se řadí podle vztahu poplatníka k zůstaviteli, dárci (obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci). V první skupině jsou příbuzní v řadě přímé a manželé. Příbuznými v řadě přímé jsou děti, rodiče, vnuci. Do druhé skupiny patří příbuzní v řadě pobočné (sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety), manželé dětí (zeťové, snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárcem nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele. Ve třetí skupině jsou ostatní fyzické a právnické osoby. Sazby daně jsou progresivně odstupňované podle výše základu daně. Konkrétní sazby lze najít v přehledných tabulkách v paragrafech 12 až 14. V každém paragrafu pro jednu skupinu osob.

Kdy je dědictví, dar nebo převod nemovitosti osvobozeno od daně je uvedeno v paragrafech 19 a 20. Osvobozeno je například nabytí majetku děděním, jestliže k němu dochází mezi osobami zařazenými v první a druhé skupině. Stejně tak je osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu došlo mezi osobami zařazenými v první a druhé skupině. Další případy osvobození od daně dědické, daně darovací

a daně z převodu nemovitostí jsou vyjmenovány i s podmínkami v uvedené části zákona.

Přiznání k dani dědické i k dani darovací se podává místně příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení (v případě daně dědické), došlo k bezúplatnému nabytí movitého majetku nebo jiného majetkového prospěchu nebo byla daňovému subjektu doručena smlouva o bezúplatném převodu vlastnictví k nemovitosti (v případě daně darovací). U daně z převodu nemovitostí je lhůta pro podání daňového přiznání tři měsíce. Tato lhůta začíná běžet od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, nabyta účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí nebo nabyta účinnosti smlouva o postoupení pohledávky, bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo nabylo právní moci rozhodnutí o příklepu a bylo zapláceno nejvyšší podání při výkonu rozhodnutí nebo exekuci.

Daň dědickou a daň darovací je daňový subjekt povinen zaplatit do 30 dnů po doručení platebního výměru.<sup>39</sup>

### **5.3 Daň z příjmu**

S vlastnictvím a prodejem nemovitosti je v určitých případech spojena ještě další daň. Jedná se o daň z příjmů. Pokud majitel svoji nemovitost pronajímá a inkasuje za to nájem, je tento jeho příjem předmětem daně z příjmů. Daň z příjmů se za určitých okolností vztahuje i na příjem z prodeje nemovitosti. Více informací vztahujících se k této problematice je uvedeno v následujících podkapitolách.

#### **5.3.1 Zdanění příjmů z pronájmu nemovitosti**

Zdanění příjmů z pronájmu nemovitosti je upraveno v zákoně o daních z příjmů. Je třeba rozlišovat, zda tyto příjmy plynou fyzické nebo právnické osobě. Příjmy z pronájmu fyzických osob se zabývá § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

---

<sup>39</sup> Celá kapitola 6.2 Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí: Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem daně jsou příjmy z pronájmu nemovitostí (jejich částí) nebo bytů (jejich částí). Příjmy z pronájmu se upraví na základ daně tak, že se poníží o výdaje skutečně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení nebo o výdaje paušální ve výši 30 % z příjmů. Sazba daně z příjmů fyzických osob je 15 %. Daň se vypočítává ze základu daně sníženého o nezdavitelnou část základu daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celá sta korun českých. U právnických osob jsou předmětem daně příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Příjmy z pronájmu nemovitostí patří tedy mezi zdroje příjmů z nakládání s celým majetkem. Základem daně z příjmů právnických osob je výsledek hospodaření (případně rozdíl mezi příjmy a výdaji u poplatníků, který nevedou účetnictví) upravený podle §§ 23 - 33.

### **5.3.2 Zdanění příjmů z prodeje nemovitosti**

Zdanění příjmů z prodeje nemovitosti je také upraveno zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Pro příjmy z prodeje nemovitosti právnických osob platí to samé jako pro příjmy z pronájmu. Tento příjem je příjmem z nakládání s majetkem, a tudíž je předmětem daně z příjmů právnických osob. Základ daně se opět získá úpravou výsledku hospodaření (případně rozdílu mezi příjmy a výdaji u poplatníků, který nevedou účetnictví) podle ustanovení v paragrafech 23 až 33.

U fyzických osob spadají příjmy z převodu vlastní nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru nebo spoluvlastnického podílu na nich do dílčího základu daně podle § 10 zákona o daních z příjmů. Výdajem o který může poplatník snížit příjmy je cena, za kterou danou nemovitost prokazatelně nabyt. Byla-li nemovitost zahrnuta do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti nebo sloužila k pronájmu, je výdajem zůstatková cena podle § 29 odstavce 2. Toto se netýká pozemků, protože se neodepisují. Výdaji také jsou částky vynaložené na technické zhodnocení, opravu a údržbu věci, včetně výdajů souvisejících s uskutečněním prodeje a zaplacená daň z převodu nemovitostí.

V některých případech jsou příjmy z prodeje nemovitosti fyzických osob osvobozeny. Jedná se o příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, jestliže tam prodávající po dobu dvou let před prodejem měl bydliště. Tento příjem je osvobozen,

i v případě že tam prodávající bydlel méně než dva roky, ale získané prostředky použije na uspokojení své bytové potřeby. Aby byl tento příjem osvobozený, nesmí být daná nemovitost zahrnuta do obchodního majetku v době prodeje ani během dvou předchozích let. Příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku je osvobozen, přesáhla-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. Osvobození se opět nevztahuje na příjmy z prodeje nemovitosti, která byla nebo je zařazená v obchodním majetku, a to do pěti let od její vyřazení.<sup>40</sup>

## **5.4 Daň z přidané hodnoty**

Předmětem daně je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, mimo jiné i převod nemovitosti anebo přechod nemovitosti ve dražbě za úplatu osobou povinnou k dani v rámci uskutečňování ekonomické činnosti, s místem plnění v tuzemsku. U převodu nemovitosti se uplatňuje zpravidla základní sazba daně, která činí v současné době 20 %. Snížená sazba daně je nyní 10 % a touto sazbou se daní převod staveb pro sociální bydlení a jejich příslušenství.

Osvobození od daně z přidané hodnoty se vztahuje na převod všech pozemků mimo stavební, dále na převod staveb, bytů a nebytových prostor pokud od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo prvního užívání stavby uplynulo více než tři roky. Od daně z přidané hodnoty je také osvobozen nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor. Osvobození se však vztahuje pouze na pronájem delší než 48 hodin. U nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se může plátec rozhodnout, zda daň uplatní či nikoli. Všechna tato osvobození od daně jsou bez nároku na odpočet daně.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Celá kapitola 6.3 Daň z příjmů: Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>41</sup> Celá kapitola 6.3 Daň z přidané hodnoty: Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

## 5.5 Katastr nemovitostí

V katastru nemovitostí se podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále katastrální zákon) evidují pozemky (parcely), budovy, které mají číslo popisné nebo evidenční, byty a nebytové prostory a rozestavěné budovy. Katastr obsahuje geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a údaje o dalších právech k nemovitostem, údaje o podrobných polohových bodových polích a místní a pomístní názvosloví.

Všechny změny u nemovitostí, jako je například prodej a koupě nemovitosti, předání nemovitosti do zástavy nebo rozdělení nemovitosti, je třeba v katastru nemovitostí zaevidovat. Změna je do katastru zapsána až na základě rozhodnutí katastrálního úřadu. Tomuto rozhodnutí předchází správní řízení, které se zahajuje po podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu musí obsahovat označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, určení účastníků řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí a označení práv, která mají být zapsána podle návrhu do katastru. Při podávání žádosti o vklad do katastru nemovitostí musí žadatel doložit všechny skutečnosti, které se týkají případu, tzn. Smlouvu o převodu vlastnictví nemovitosti, smlouvu o zástavním právu k nemovitosti apod.<sup>42</sup>

Existují tři druhy záznamů, které se zapisují do listu vlastnictví do katastru. První je vklad do katastrů nemovitostí. Jedná se o vklad údajů o právních vztazích, například vklad vlastnického práva k nemovitosti nebo vklad zástavního práva k nemovitosti. Dále se do listu vlastnictví zaznamenávají práva k nemovitostem, především práva, která vznikla, zanikla nebo se změnila ze zákona, rozhodnutím státního orgánu. Posledním druhem záznamu je poznámka. Poznámka upozorňuje, že o nemovitosti bylo zahájeno určité řízení nebo že vlastník nemovitosti má určité omezení dispozičních práv.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> NOVÁKOVÁ, D. *Katastr nemovitostí – jak, co a za kolik* [online]. 2003 [Citováno dne 2011-03-12]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/katastr-nemovitosti-jak-co-a-za-kolik/>>.

<sup>43</sup> VESPALCOVÁ, R. *Katastr nemovitostí a list vlastníka* [online]. 2010 [Citováno dne 2011-03-12]. Dostupné z: <<http://www.usporim.cz/katastr-nemovitosti-a-list-vlastnika-209.html>>.

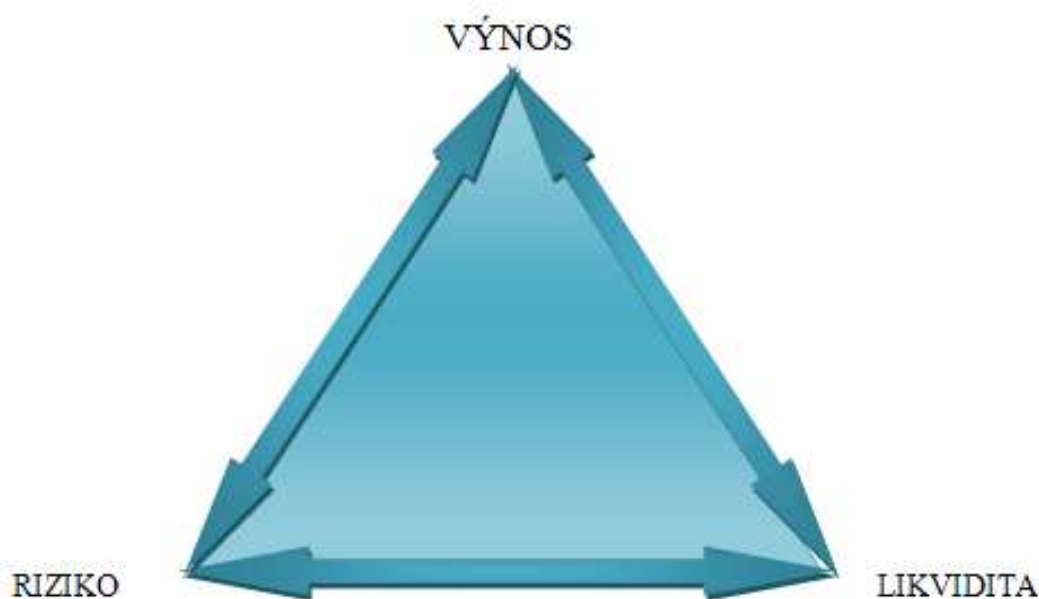
Katastr nemovitostí je veřejný a informace v něm obsažené jsou poskytovány každému za vyžádání ve formě výpisu. Z takto získaného listu vlastnictví lze zjistit údaje o vlastníkově a spoluvlastnících, údaje o nemovitostech, jejich vlastníky jsou výše uvedené osoby (parcelní čísla, výměra, druh pozemku, čísla popisná a evidenční), jiná věcná práva k nemovitostem, zda není daná nemovitost zatížena věcným břemenem, zástavním právem, exekucí, předkupním právem nebo na ni bylo vydáno předběžné opatření.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> VESPALCOVÁ, R. *Katastr nemovitostí a list vlastníka* [online]. 2010 [Citováno dne 2011-03-12]. Dostupné z: <<http://www.usporim.cz/katastr-nemovitosti-a-list-vlastnika-209.html>>.

## 6 HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC

Investice, jak už bylo zmíněno výše, je odložení současné spotřeby za účelem získání budoucích užitků. Každou investici charakterizuje její výnosnost, rizikovost a likvidita. Výnosnost se vyjadřuje buď v procentech jako relativní vyjádření výsledku hospodaření k určitému základu (např. pořizovacím nákladů na danou investici) nebo v peněžním vyjádření jako všechny příjmy z dané investice, které z ní plynou od okamžiku vložení peněz do konce investice. Rizikovost investic je spojena s variabilitou možných výnosů dané investice v budoucnu. Zpravidla se vyjadřuje směrodatnou odchylkou výnosů nebo jejich rozptylem. Posledním rozhodným znakem každé investice je likvidita, tzn. míra schopnosti přeměnit aktivum na peněžní prostředky. Tyto tři znaky tvoří „magický trojúhelník investování“.



**Obrázek 6.1 Trojúhelník investování**

*Zdroj: FILIP, M. Osobní a rodinné bohatství. Str 351*

Z obrázku je vidět, že žádná investice nemůže mít všechny parametry ideální. Za ideální lze považovat investice s co nejvyšším výnosem, nulovým rizikem a vysokou likviditou. Každá investice proto bude určitým kompromisem těchto požadavků podle strategie investorů.



## 6.1 Výnosnost

Výnosnost udává míru zhodnocení peněžních prostředků vložených do daného investičního instrumentu za určité časové období. Tento ukazatel ovlivňuje celá řada aspektů. Za nejdůležitější lze považovat různé druhy příjmů plynoucích z investice, zdanění těchto příjmů, vliv inflace a tržní úroková míra. Existuje mnoho metod na výpočet výnosnosti, které se liší právě tím kolik a jaké aspekty jsou zahrnuty do výpočtu.

Podle toho zda výpočty zahrnují faktor času, rozlišujeme metody statické a dynamické. Metody statické faktor času nezahrnují, a proto se používají zpravidla pouze pro předběžné výpočty u krátkodobých investic. Přesnější jsou metody dynamické, které hledisko působení času zahrnují. Používají se v případech dlouhodobějšího investování, ke zhodnocení ukončené investice nebo při konečném výběru kam investovat. Metody statické nebudou dále rozebírány.

Základem dynamických metod je výpočet současné nebo budoucí hodnoty vkladu (investice). Větší hodnotu mají peněžní prostředky, se kterými může ekonomických subjekt disponovat v přítomnosti než ty, které bude mít až v budoucnosti. Je to způsobeno tím, že peněžní prostředky, se kterými disponuje nyní, může investovat a získat z nich výnos – zhodnotit je. Snadno dostupná a málo riziková je investice formou bankovního vkladu, proto je hojně realizovaná a výpočet současné a budoucí hodnoty bude vysvětlen na ní.<sup>45</sup>

### 6.1.1 Výpočet současné hodnoty a čisté současné hodnoty

Současná hodnota investice je částka investovaná v přítomnosti. V případě bankovních vkladů je to právě částka počátečního vkladu na účet. Budoucí hodnota investice je potom konečná výše daného vkladu. Tato částka se skládá z počátečního vkladu a naběhlého úroku za dobu trvání investice. Výši naběhlého úroku ovlivňuje doba, po kterou investice trvá a výše úrokové sazby.

$$BH = SH \times (1 + r)^n$$

---

<sup>45</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 145 – 155.

BH	budoucí hodnota
SH	současná hodnota
r	úroková sazba v desetinném vyjádření
n	doba trvání investice (vkladu) v letech <sup>46</sup>

Daný vzorec může být použit, pouze pokud se úroková sazba po celou dobu trvání investice nemění.

Pomocí tohoto vzorce lze vypočítat nejen celkovou výši vkladu po ukončení investice, ale po jeho úpravě i potřebnou výši počáteční investice pro získání určité konečné sumy (diskontování).

Z většiny investic nezíská investor pouze jeden příjem, ale několik různých příjmů v průběhu celé doby trvání investice. Tato dílčí cash flow je nutné diskontovat jednotlivě za každé období. Současnou hodnotu vypočítat jako součet diskontovaných příjmů.

$$\sum_{t=1}^n SH_{CF(t)} = \frac{\sum CF_1}{(1+r_d)} + \frac{\sum CF_2}{(1+r_d)^2} + \dots \frac{\sum CF_n}{(1+r_d)^n}$$

$\sum_{t=1}^n SH_{CF(t)}$  součet současných hodnot všech cash flow plynoucích z vkladu v jednotlivých obdobích

$CF_{(1,2,\dots,n)}$  hodnoty cash flow získaných v jednotlivých obdobích

$r_d$  konstantní diskontní (úroková) míra

$t_{(1,2,\dots,n)}$  jednotlivé roky trvání investice

n počet let trvání investice <sup>47</sup>

V praxi se nejčastěji používá metoda čisté současné hodnoty nebo metoda vnitřního výnosového procenta. Tyto dvě metody jsou nejpropracovanějšími dynamickými metodami.

<sup>46</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 161.

<sup>47</sup> Tamtéž, str. 161.

Metoda čisté současné hodnoty udává hodnotu diskontovaných cash flow po odečtení nákladů na investici (pořizovací ceny investice). Od současné hodnoty se liší pouze uvažováním výše pořizovacích nákladů investice. Velikost čisté současné hodnoty tedy závisí nejen na příjmech, které budou plynout z investice v budoucnosti a kalkulované úrokové míře, ale také na nákladech, které bude třeba vynaložit na pořízení dané investice. Tato metoda se používá, když investor potřebuje rozhodnout, zda je výnosné danou investici realizovat či nikoli. Za výnosnou je potom považována investice, jejíž čistá současná hodnota je kladná. Pokud vychází čistá současná hodnota investice záporná, není vhodné danou investici realizovat. Při nulové čisté současné hodnotě investice záleží pouze na vlastním uvážení investora. Vzorec na výpočet tohoto ukazatele vychází ze vzorce na výpočet současné hodnoty.

$$\check{SH} = \sum_{t=1}^n SH_{CF(t)} - IN = \frac{\sum CF_1}{(1+r_d)} + \frac{\sum CF_2}{(1+r_d)^2} + \dots + \frac{\sum CF_n}{(1+r_d)^n} - IN$$

ČSH čistá současná hodnota

$\sum_{t=1}^n SH_{CF(t)}$  součet současných hodnot všech cash flow plynoucích z vkladu v jednotlivých obdobích

IN pořizovací náklady investice

$CF_{(1,2,\dots,n)}$  hodnoty cash flow získaných v jednotlivých obdobích

$r_d$  konstantní diskontní (úroková) míra

$t_{(1,2,\dots,n)}$  jednotlivé roky trvání investice

$n$  počet let trvání investice <sup>48</sup>

### 6.1.2 Výpočet vnitřního výnosového procenta

Metoda vnitřního výnosového procenta (též metoda vnitřní míry výnosu nebo metoda vnitřní míry návratnosti) vychází také z výpočtu současné hodnoty. Investor si určí u každé investice požadovanou výnosnost a tu pak porovná s vnitřním výnosovým procentem této investice. Vnitřní výnosové procento je rovno takové úrokové

---

<sup>48</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 167 – 169.

(diskontní) míře, při které diskontované příjmy odpovídají nákladům na pořízení investice. To znamená, že čistá současná hodnota investice při této úrokové míře bude rovna nule.

$$VVP = i_n + \left( \check{C}SH_n \div (\check{C}SH_n - \check{C}SH_v) \right) \times (i_v - i_n)$$

VVP	vnitřní výnosové procento
$\check{C}SH_n$	čistá současná hodnota při nižší úrokové míře
$\check{C}SH_v$	čistá současná hodnota při vyšší úrokové míře
$i_n$	nižší úroková míra
$i_v$	vyšší úroková míra <sup>49</sup>

Pokud je hodnota vnitřního výnosového procenta vyšší než požadovaná míra výnosnosti, je vhodné investici realizovat. V případě, že hodnota tohoto ukazatele je nižší než požadovaná výnosnost, investice pravděpodobně realizovaná nebude. Při rovnosti požadované výnosnosti a vnitřního výnosového procenta záleží pouze na rozhodnutí investora, zda se mu vyplatí danou investici uskutečnit.

Obě metody (metoda čisté současné hodnoty i metoda vnitřního výnosového procenta) vedou při výběru investičních variant zpravidla ke stejným výsledkům.

## 6.2 Rizikovost

S každou investicí či dokonce s každou aktivitou je spojené určité riziko. Finanční rizika lze rozdělit do pěti hlavních skupin na rizika úvěrová, tržní, likvidní, operační a obchodní. Úvěrové riziko je spojené s možností selhání partnera-dlužníka tím, že nedostojí svým závazkům a nesplatí dluh. Tržní riziko se někdy nazývá rizikem cenovým. Tato rizika vycházejí z možnosti ztráty ze změny tržních cen. Mezi tržní rizika patří riziko úrokové, riziko akciové, riziko komoditní a riziko měnové. Dalším druhem rizika je riziko likvidní (o likviditě více v další subkapitole). Obtížně kvantifikovatelné jsou rizika náležící do skupiny rizik operačních. Tato rizika by mělo

---

<sup>49</sup> REŽŇÁKOVÁ, M. *Finanční management 2. díl*, str. 55.

řídít veškeré vedení, které by také mělo vytvořit systém vnitřní kontroly. Poslední velkou skupinou jsou rizika obchodní. Patří sem právní riziko, riziko změny úvěrového hodnocení, reputační riziko, daňové riziko, riziko měnové konvertibility, riziko pohromy a regulační riziko.<sup>50</sup>

Velikost některých rizik lze zjistit pomocí metod odhadu rizika, které vycházejí z výsledků dlouhodobého sledování a využívají statistické charakteristiky. Tato rizika se měří pomocí směrodatné odchylky nebo rozptylu. Rizika, u kterých nelze pomocí těchto metod vyjádřit velikost, ohodnocuje podle svého subjektivního uvážení sám investor na základě informací, které má o investici a riziku k dispozici.<sup>51</sup>

### **6.3 Likvidita**

Třetím faktorem ovlivňujícím rozhodnutí o investici je její likvidita. Likvidita je schopnost přeměnit investiční aktivum na finanční prostředky – hotovostní peníze. Čím likvidnější (rychlejší možná přeměna na hotovostní peníze) dané aktivum bude, tím lépe. Likviditu ovlivňuje především možnost obchodování s daným aktivem a poté změny agregátní poptávky. V případě nízké likvidity hrozí investorovi ztráta v případě momentální platební neschopnosti, protože prostředky, které potřebuje na to, aby dostál svým závazkům, si bude muset půjčit a to pravděpodobně za vyšší úrokovou míru. Pokud se investor bude rozhodovat mezi dvěma investicemi, které se budou lišit pouze likvidností a ostatní parametry budou mít stejné, vždy se rozhodne pro investici s větší likviditou.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. str. 67 – 74.

<sup>51</sup> REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, str. 182 – 183.

<sup>52</sup> Tamtéž, str. 187 – 188.

## **7 MODELOVÉ PŘÍKLADY NA ZHODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ**

V této části práce bude řešen modelový příklad, kdy investor uvažuje o koupi bytu v několika krajských městech České republiky a jeho následném pronajímání. Pro všechny uvažované druhy investic budou dány shodné parametry, co se týká velikosti bytu, jeho stavu, umístění i financování. Cílem je zjistit zda je reálné, aby investice do koupě bytu byla výnosná, a která z uvažovaných lokalit je nejvýhodnější.

### **7.1 Obecné předpoklady (parametry) modelů**

Investorem je občan České republiky, který je zaměstnán (má příjmy podle § 6 zákona o dani z příjmů) a neprovozuje pronájem jako živnost (příjmy z pronájmu jsou zdaňovány podle § 9 zákona o dani z příjmu).

#### **7.1.1 Parametry bytů**

Vzhledem k tomu, že se jedná o nákup bytu určeného k pronájmu, je třeba velice pečlivě zvážit, jaké parametry by takový byt měl být. Jsou uvažovány lokality: Brno, Hradec Králové, Pardubice, České Budějovice a Olomouc. Tato města byla vybrána proto, že to jsou velká města s rozmanitými možnostmi pracovních příležitostí a také proto, že v nich sídlí vysoké a vyšší odborné školy a mnoho studentů v nich každoročně shání podnájem. Je tedy velice pravděpodobné, že v bytě budou stále nějakí nájemníci (ať už studenti nebo třeba nějaká rodina). Ve všech uvedených městech musí být byt umístěn tak, aby se jeho obyvatelé dostali do centra do dvaceti minut.

Dalším velice důležitým parametrem, určujícím jeho pronajímatelnost, je velikost bytu. Po zvážení všech skutečností bylo rozhodnuto, že kupovaný byt bude mít 60 m<sup>2</sup> podlahové plochy a ideálně dispozici 2 + 1. Byt takovýchto parametrů je vhodný jak pro studenty, tak pro mladou rodinu, nebo i pro manželský pár, který nemá děti nebo se děti již od rodičů odstěhovaly.

Posledním parametrem, který musí být splňovat, bude požadovaný stav. Byt by měl být buď v novostavbě, nebo po kompletní rekonstrukci domu i bytu. Investor nechce provádět žádné opravy a rekonstrukce hned na začátku investice.

### **7.1.2 Parametry financování**

Nákup bytu bude financován hypotečním úvěrem ve výši 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Tento typ úvěru byl vybrán z důvodu nižších nákladů na investici v počátku a také pro lepší zobrazení skutečných nákladů na investici. Hypoteční úvěr do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti bude investor čerpat u Hypoteční banky, a. s. Hypoteční banka byla vybrána, protože se na hypotéky specializuje a jako jedna z mála finančních společností nabízí tento typ úvěru. Přehled hypotečních úvěrů nabízených bankami v České republice je uveden v příloze.

Garantované fixní sazby Hypoteční banky, vydané v Oznámení č. 04/2011 o výši úrokových sazeb, platné od 1. 4. 2011, pro hypoteční úvěr do 100 % jsou: 5,63 % p. a. při fixaci 1 rok, 5,69 % p. a. při fixaci 5 let a 6,69 % p. a. při fixaci 20 let. V modelech bude počítáno s úrokem 6,69 % p. a., aby měl investor jistotou výši úrokové sazby po celou dobu splácení hypotečního úvěru. Splatnost hypotečního úvěru je stanovena na 20 let. Za hypoteční úvěr bude investor ručit kupovanou nemovitostí. Vzorce potřebné pro výpočet splátek a úroků hypotečního úvěru jsou uvedeny v příloze.

Rovněž poplatky vycházejí ze sazebníků této banky. Poplatek za vyřízení úvěru činí 0,6 % z výše poskytnutého úvěru (minimálně 4 000 Kč a maximálně 18 000 Kč), poplatek za vedení a správu úvěrového účtu je 150 Kč za měsíc a za odhad kupní ceny nemovitostí žadatel zaplatí 1 900 Kč.

### **7.1.3 Ostatní parametry**

Kupní a prodejní cena bytů vychází z údajů Českého statistického úřadu o průměrné ceně bytů v České republice v letech 2007 – 2009 v závislosti na velikosti obce a stupni opotřebení a je upravena podle údajů za první čtvrtletí roku 2011. V prvním roce je počítáno s hodnotou bytu, který má opotřebení nula až pět procent. Ve dvacátém roce je hodnota bytu stanovena podle ceny bytů v pásmu od pěti do dvaceti procent opotřebení. Výše nájemného vychází z místně obvyklého nájemného.

Je sjednáno pojištění nemovitosti proti rizikům požáru, výbuchu, úderu blesku, pádu letadla, vichřici, krupobití, vody z vodovodního zařízení, krádeže vloupáním, loupeže a imploze. Ceny tohoto pojištění jsou převzaty z online kalkulačky pojišťovny Allianz Direct. Výše pojistného se u jednotlivých bytů liší především z důvodu různé kupní ceny nemovitosti a tedy i pojistné částky nemovitosti. Částky jsou pouze orientační, protože na výši pojistného má vliv spousta dalších faktorů, např. ve kterém patře se byt nachází, sjednání více pojistných rizik, typ nemovitosti.

Byt bude z větší části nezařízen, aby si ho nájemce mohl zařídit podle svého vkusu a potřeby. Investor pořídí pouze kuchyňskou linku včetně spotřebičů (sporák s troubou, lednice). Předpokládá se, že koupelna a WC jsou již součástí kupovaného bytu. Ve všech variantách je uvažováno stejné zařízení. Investor vyhradil v 6., 11. a 16. roce vždy částku 5 000 Kč na opravy a údržbu bytu.

Pro výpočet výnosnosti investice je počítáno, že pronajímáný byt bude po splacení hypotečního úvěru prodán. Investor tak nemusí učinit, avšak do výnosnosti investice je třeba započítat i hodnotu nemovitosti, která mu případně zůstane. Při výpočtu čisté současné hodnoty investice je počítáno s diskontní sazbou 5,69 % p. a. Diskontní sazba je odvozena od úročení státních pokladničních poukázek (1,15 % p. a.) a průměrné inflace za posledních deset let (2,54%). Je zde počínáno s přírůžkou za riziko ve výši 2 % p. a.

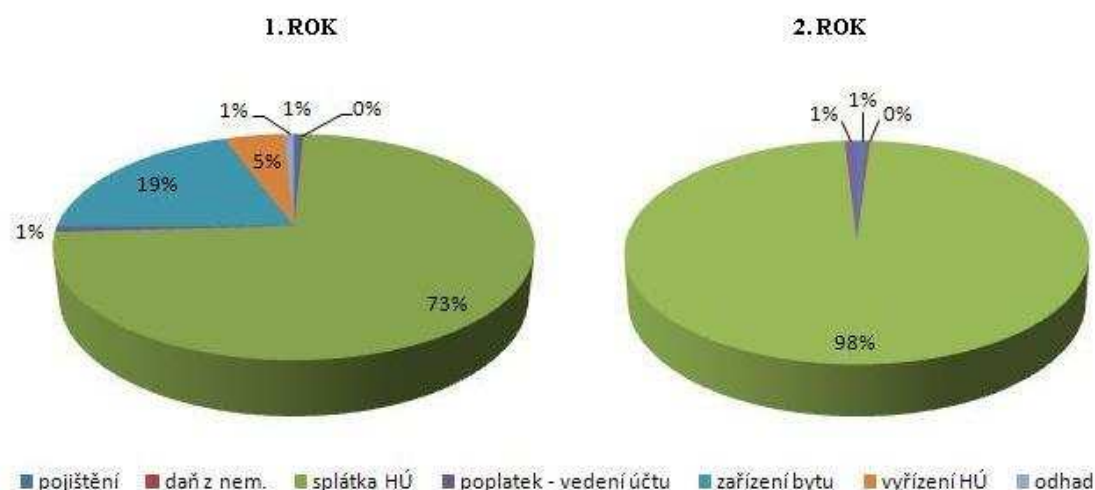
## **7.2 Byt v Brně**

Za byt v Brně o velikosti 60 m<sup>2</sup>, který má opotřebení 0 – 5 % investor zaplatí 2 064 000 Kč. Daň z převodu nemovitosti platí prodávající a činí 61 920 Kč. Nájemné bylo stanoveno na 11 100 Kč měsíčně, tj. 133 200 Kč za rok. Obvyklé nájemné za byt těchto parametrů je 185 Kč/m<sup>2</sup>.

Byt je vybaven kuchyňskou linkou v hodnotě 30 000 Kč, lednicí s mrazákem za 10 000 Kč a sporákem za 10 000 Kč. Pojištění nemovitosti proti výše uvedeným rizikům činí 1 470 Kč ročně. Ostatní výdaje souvisejí s hypotečním úvěrem, kterým je nákup bytu financován. Hypoteční úvěr je ve výši hodnoty nemovitosti. Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 12 384 Kč. Odhad kupní ceny nemovitosti, který je třeba



doložit při žádosti o hypotéku, udělá přímo hypoteční banka za poplatek 1 900 Kč. Poplatek za vedení účtu je 150 Kč měsíčně, což je za rok 1 800 Kč. Daň z nemovitosti je 504 Kč. Skladbu výdajů v prvním roce a druhém roce ukazují grafy 7.1.

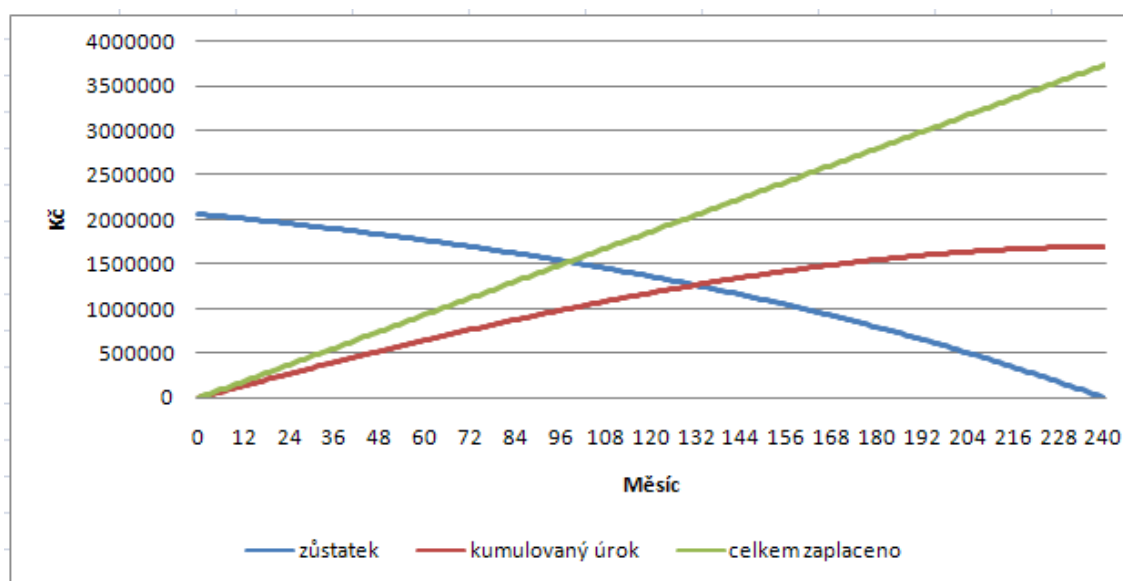


**Graf 7.1 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice - Brno**

*Zdroj: vlastní zpracování*

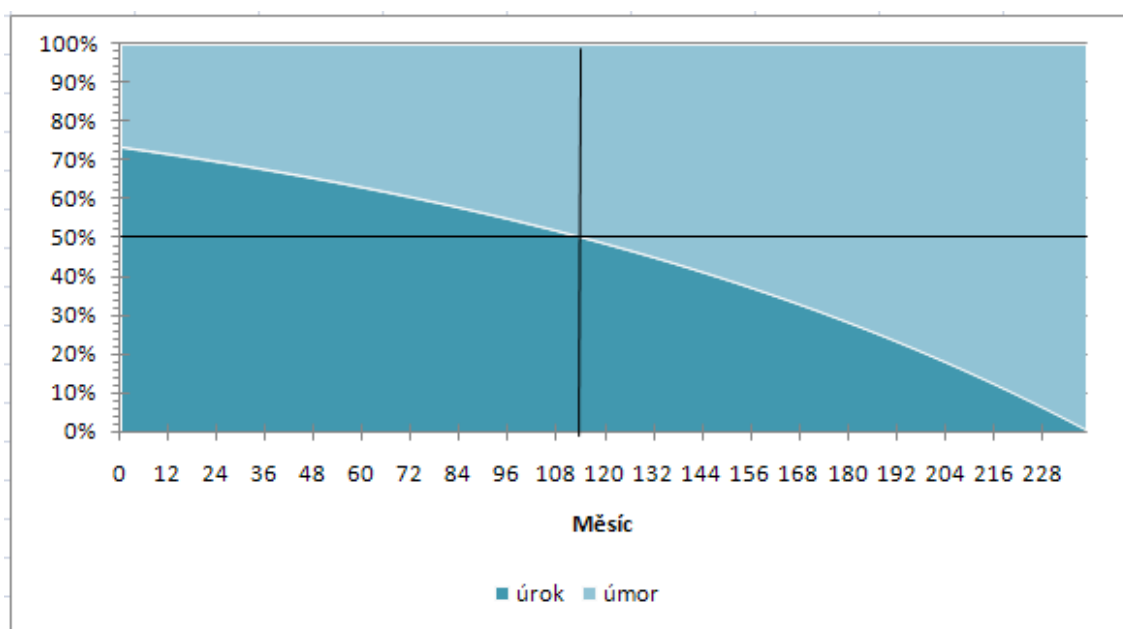
V prvním roce tvoří nejvyšší podíl splátka hypotečního úvěru, a to téměř  $\frac{3}{4}$  všech výdajů. Další významnou položkou je zařízení bytu a poplatek za vyřízení hypotečního úvěru. V druhém a dalších letech investice jsou výdaje tvořeny rovněž především splátkou hypotečního úvěru. V 6., 11. a 16. roce investor počítá navíc s výdajem 5 000 Kč na opravu a údržbu bytu (například na vymalování). Rozdíl zaplacené daně z příjmů činí 15 240 Kč.

Vzhledem k tomu, že největší položkou ve výdajích jsou splátky úvěru, bude dále popsán trochu podrobněji. Úvěr ve výši 2 064 000 Kč se za dvacet let přeplatí téměř o 1 685 000 Kč. Je splácen pravidelnými měsíčními anuitami ve výši 15 620 Kč. Z počátku splácení tvoří ve splátce větší podíl úroky (z počátku přes 70 %). Podíl se obrací od 117. měsíce splácení, kdy začíná většinu ve splátce tvořit úmor. Vývoj podílu úmoru a úroku ve splátkách je znázorněn na grafu 7.3.



**Graf 7.2 Vývoj splácení hypotečního úvěru - Brno**

*Zdroj: vlastní zpracování*

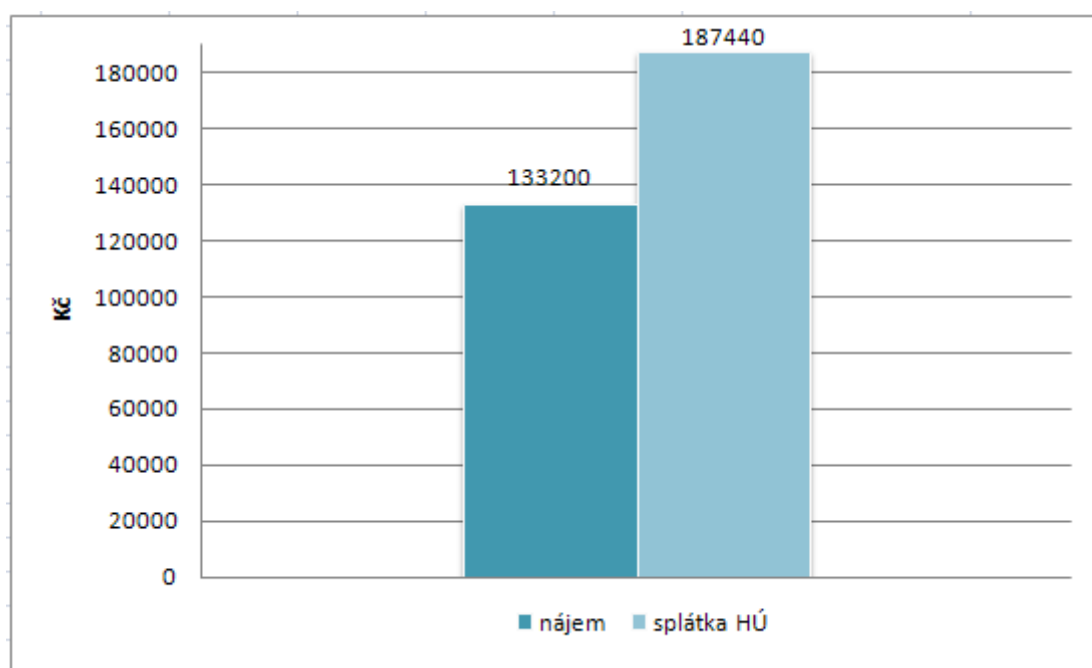


**Graf 7.3 Vývoj podílu úroků a úmoru ve splátkách - Brno**

*Zdroj: vlastní zpracování*

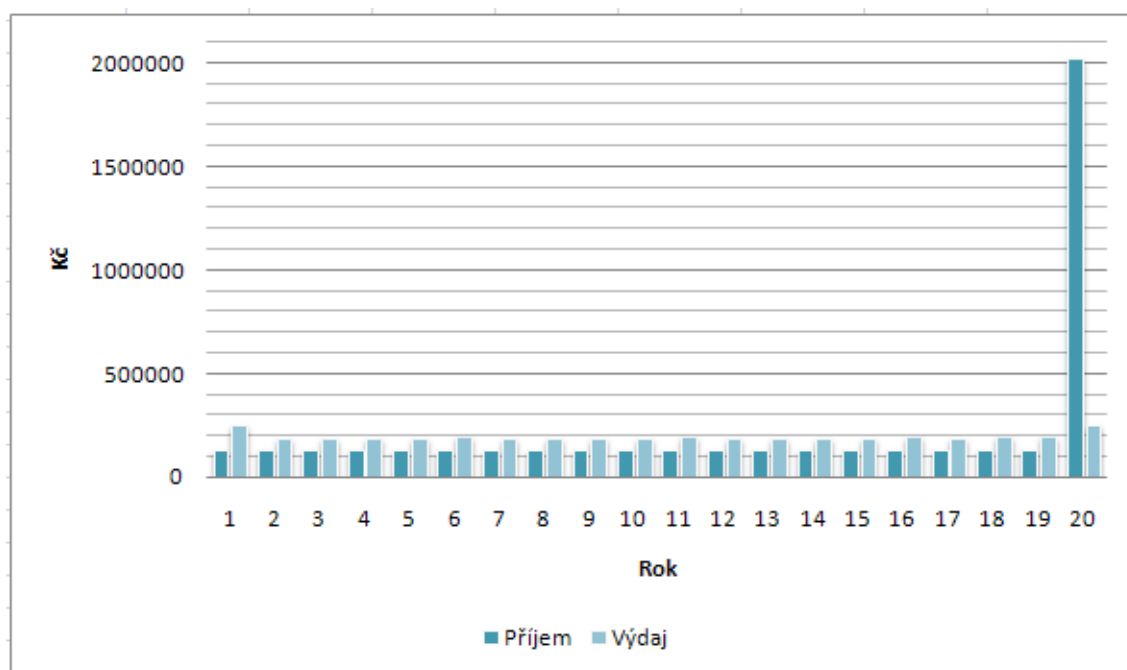
Výdaje za 20 let trvání investice dosáhnou výše 3 975 594 Kč, z toho 3 748 993 Kč tvoří splátky úvěru, zbytek jsou poplatky za vedení účtu, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, daň z příjmů z pronájmu, poplatek za vyřízení úvěru, výdaje vynaložené na opravy a údržbu a daň z převodu nemovitosti.

Investice přinese příjmy ve výši 4 557 000 Kč v průběhu celých 20 let. Z toho je prodejní cena nemovitosti ve 20. roce 1 893 000 Kč a příjmy z nájemného 2 664 000 Kč.



**Graf 7.4 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu - Brno**

*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.5 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech - Brno**

*Zdroj: vlastní zpracování*

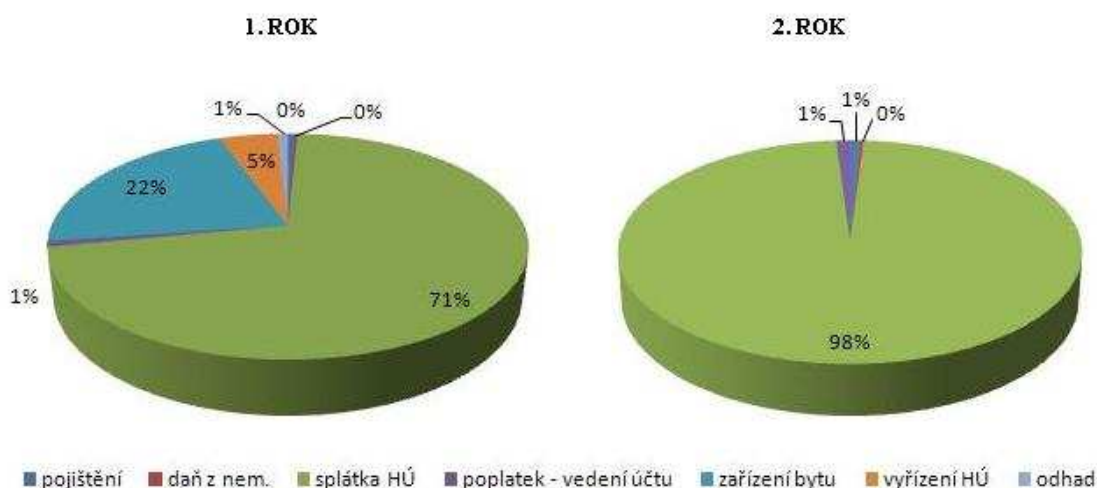
Z grafu 7.5 lze vyčíst, že výdaje převyšují příjmy ve všech letech investice kromě posledního, kdy došlo k prodeji nemovitosti. Toto je způsobeno především tím, že splátky hypotečního úvěru jsou vyšší než inkasovaný nájem (viz. graf 7.4). Rozdíl příjmů a výdajů za celou dobu investice bez zahrnutí prodejní ceny bytu a daně z převodu nemovitostí je - 1 254 804 Kč. Rozdíl všech příjmů a výdajů je 581 406 Kč.

Pro výpočet čisté současné hodnoty investice byla použita diskontní sazba 5,69 %. Čistá současná hodnota této investice je záporná, - 149 830 Kč. Výnosnost investice do bytu v Brně, zjištěná metodou vnitřního výnosového procenta, je 3,68 %. Z tohoto hlediska je vhodné investorovi investici nedoporučit.

### **7.3 Byt v Hradci Králové**

Hodnota 60 m<sup>2</sup> bytu v Hradci Králové s opotřebením 0 až 5 % je 1 803 000 Kč. Daň z převodu nemovitosti je 54 090 Kč (platí ji prodávající). Obvyklé nájemné v takovémto bytě činí 171 Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné bylo stanoveno podle obvyklého nájemného na 10 260 Kč měsíčně, tj. 123 120 Kč za rok.

Vybavení bytu je v hodnotě 50 000 Kč a skládá se z kuchyňské linky, lednice s mrazákem a sporáku. Byt je pojištěn proti rizikům požáru, výbuchu, úderu blesku, pádu letadla, vichřici, krupobití, vody z vodovodního zařízení, krádeže vloupáním, loupeže a imploze za 1470 Kč ročně. S vyřízením hypotečního úvěru do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti souvisí poplatek 10 818 Kč a poplatek za odhad ceny nemovitosti ve výši 1 900 Kč. Za vedení úvěrového účtu se platí měsíčně 150 Kč, což je 1 800 Kč za rok. Daň z nemovitosti je 504 Kč. Na opravu a údržbu bytu je vyčleněno 15 000 Kč, vždy po 5 000 Kč v 6., 11. a 16. roce. Na dani z příjmů zaplatí investor o 19 755 Kč více během dvaceti let, než kdyby neinvestoval. Skladba výdajů v prvním a druhém roce je uvedena na grafech 7.6.

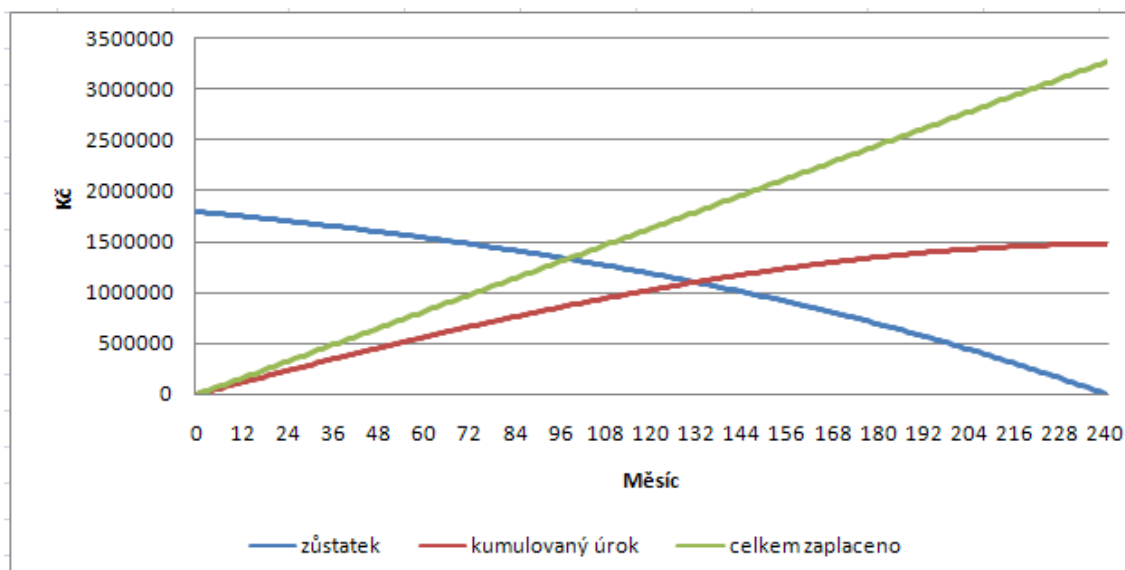


**Graf 7.6 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – Hradec Králové**

*Zdroj: vlastní zpracování*

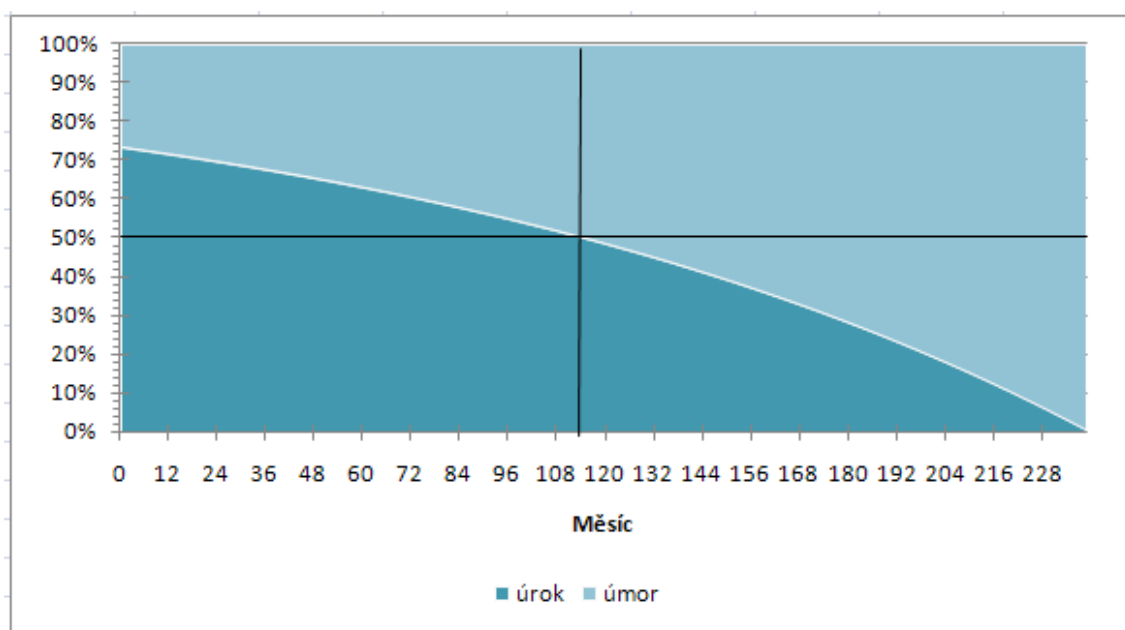
Největší část výdajů tvoří splátka hypotečního úvěru. V prvním roce je to 69 % a v druhém 98 % všech výdajů. V prvním roce investice jsou významnou položkou také výdaje na zařízení bytu (23 %) a vyřízení hypotečního úvěru (5 %).

Hypoteční úvěr je ve výši 1 803 000 Kč. Na úrocích se celkem zaplatí 1 471 873 Kč. Celkem tedy investor zaplatí na hypoteční úvěr 3 274 873 Kč a to ve 240-ti měsíčních splátkách po 13 645 Kč. V 117. měsíci splácení úvěru splátka obsahuje poprvé větší část úmoru než úroků. Vývoj hypotečního úvěru a jeho splátek je znázorněn na grafech 7.7 a 7.8.



**Graf 7.7 Vývoj splácení hypotečního úvěru – Hradec Králové**

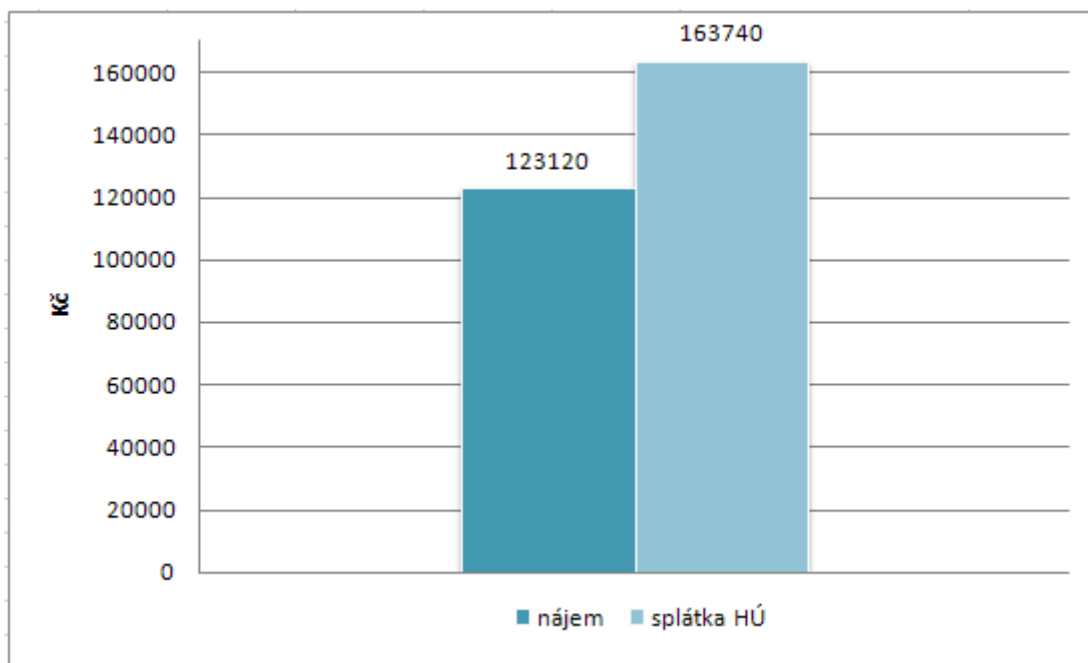
*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.8 Vývoj podílu úmoru a úroků ve splátkách – Hradec Králové**

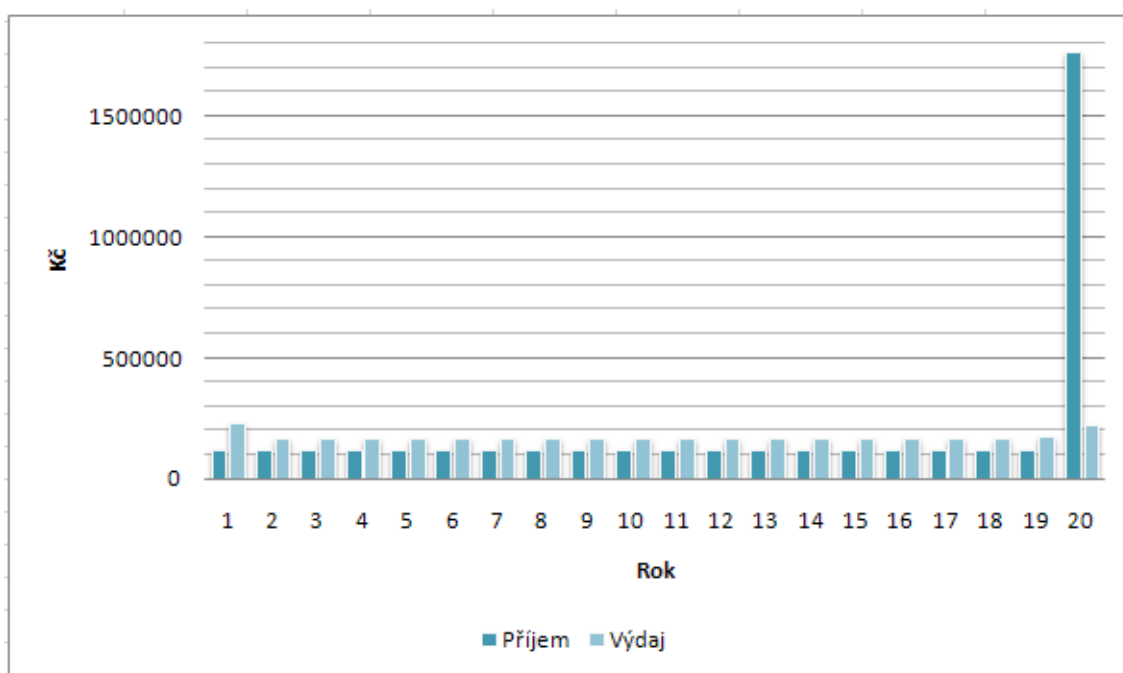
*Zdroj: vlastní zpracování*

Celkové výdaje jsou ve výši 3 492 783 Kč, z toho jsou splátky úvěru 3 274 873 Kč. Příjmy z této investice se zahrnutím hodnoty nemovitosti jsou 4 103 400 Kč, z toho jsou 2 462 400 Kč příjmy z pronájmu. Hodnota nemovitosti ve 20. roce investice je 1 641 000 Kč.



**Graf 7. 9 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – Hradec Králové**

*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.10 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – Hradec Králové**

*Zdroj: vlastní zpracování*

Příjem z nájmu nedosahuje takové výše, aby pokryl výdaje na splátku hypotečního úvěru. To vysvětluje, proč jsou výdaje ve všech letech investice kromě posledního vyšší než výdaje v těch to letech. Rozdíl příjmů a výdajů za 20 let je 610 617 Kč. Pokud však do rozdílu není započítána prodejní cena nemovitosti a daň z převodu nemovitosti je tento rozdíl – 981 153 Kč.

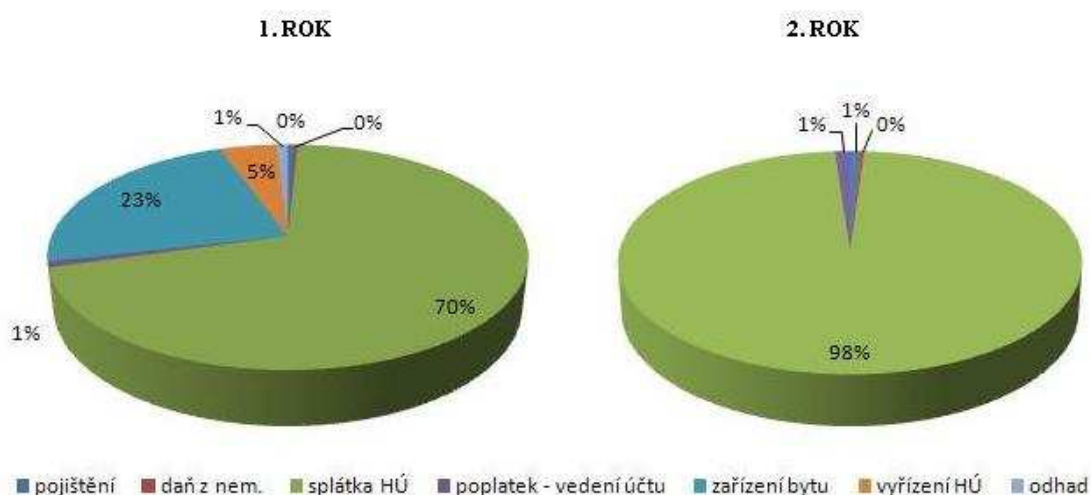
Pro výpočet čisté současné hodnoty investice byla použita diskontní sazba 5,69 %. Čistá současná hodnota investice do bytu v Hradci Králové je – 68 141 Kč. Výnosnost zjištěná metodou vnitřního výnosového procenta je 4,60 %. Investici není výhodné realizovat.

## **7.4 Byt v Pardubicích**

Za byt v Pardubicích o velikosti 60 m<sup>2</sup>, který má opotřebení do 5 %, kupující zaplatí 1 662 000 Kč. Daň z převodu nemovitosti, kterou platí prodávající, je 49 860 Kč. Nájemné bylo stanoveno na 10 680 Kč měsíčně, tj. 128 160 Kč za rok. Obvyklé nájemné za takový byt je 178 Kč/m<sup>2</sup>.

Byt je zařízen kuchyňskou linkou za 30 000 Kč, lednicí s mrazákem za 10 000 Kč a sporákem v hodnotě 10 000 Kč. Za pojištění bytu platí ročně investor 1 470 Kč. Každý pátý rok, tj. v 6., 11. a 16. roce, je provedena oprava a údržba bytu za 5 000 Kč. Daň z nemovitosti se platí jednou ročně a činí 504 Kč. Rozdíl zaplacené daně z příjmů za celých dvacet let činí 34 245 Kč. Další výdaje souvisejí s tím, že nákup bytu je financován hypotečním úvěrem. Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 9 970 Kč. Odhad hodnoty nemovitosti, který je třeba pro vyřízení žádosti o úvěr, banka vyřídí za poplatek 1 900 Kč. Poplatek za vedení účtu je sazebníkem banky stanoven na 150 Kč měsíčně, tj. 1 800 Kč za rok. Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice je znázorněna na grafech 7.11.

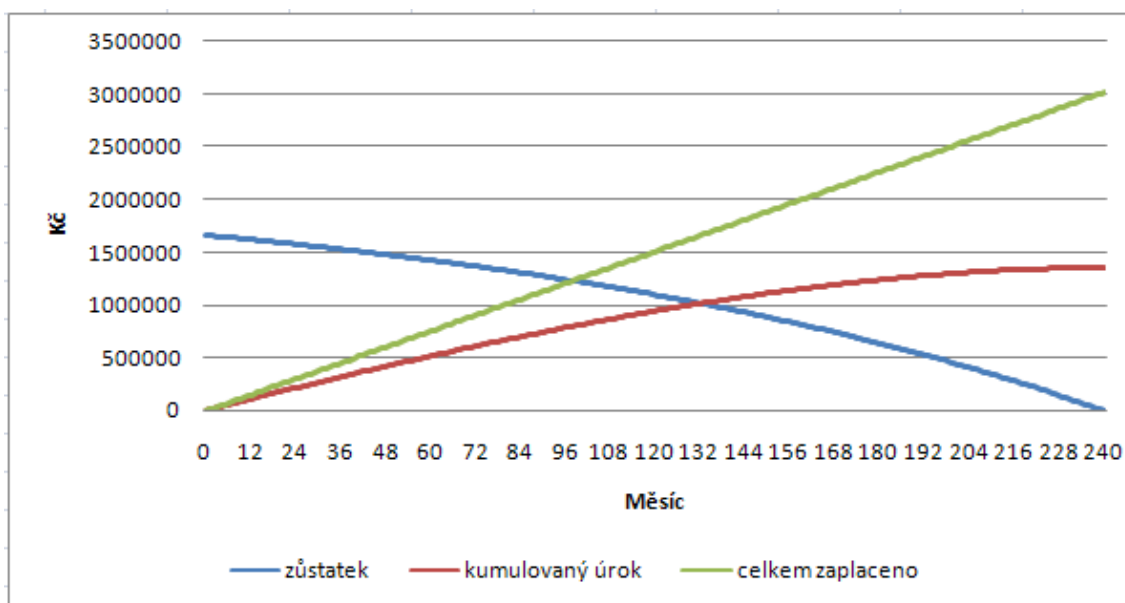




**Graf 7.11 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – Pardubice**

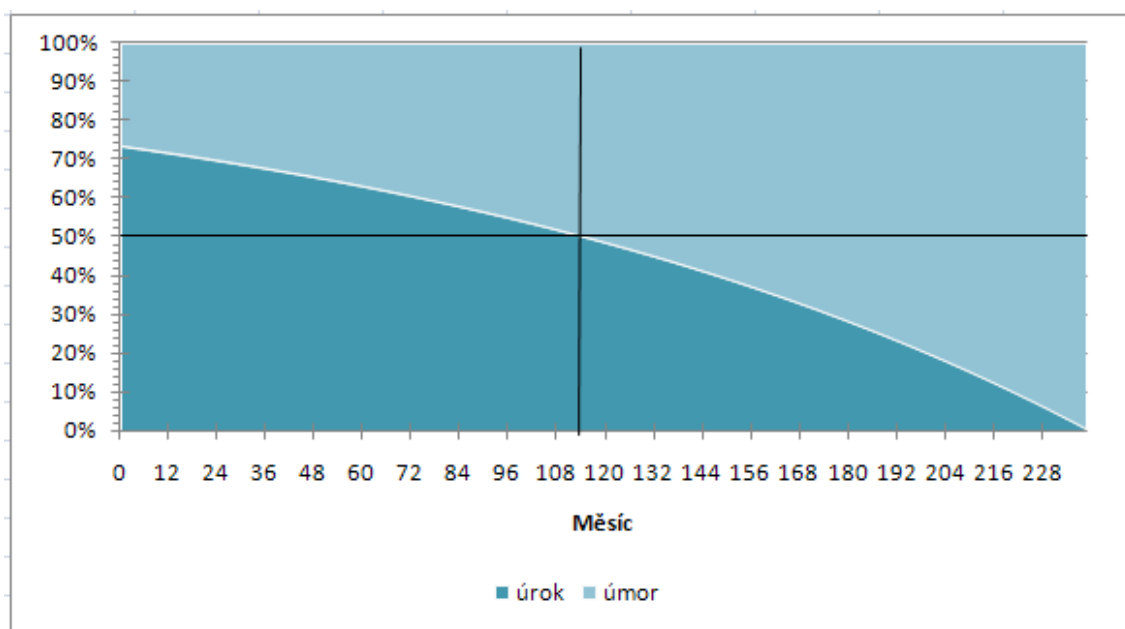
*Zdroj: vlastní zpracování*

Protože největší položkou ve výdajích jsou splátky úvěru, dále bude o něm několik podrobnějších informací. Úvěr ve výši 1 662 000 Kč je splácen pravidelnými měsíčními anuitami. Měsíční splátka 12 578 Kč je z počátku tvořena z větší části úroků a z menší části úmorem dluhu. Poměr úroku a úmoru ve splátce se postupně mění a od 117. měsíce tvoří větší část splátky úmor. Na úrocích se za celou dobu trvání úvěru zaplatí 1 356 735 Kč. Vývoj podílu úmoru a úroku ve splátkách a vývoj splácení hypotečního úvěru je znázorněn na grafech 7.12 a 7.13.



**Graf 7.12 Vývoj splácení hypotečního úvěru – Pardubice**

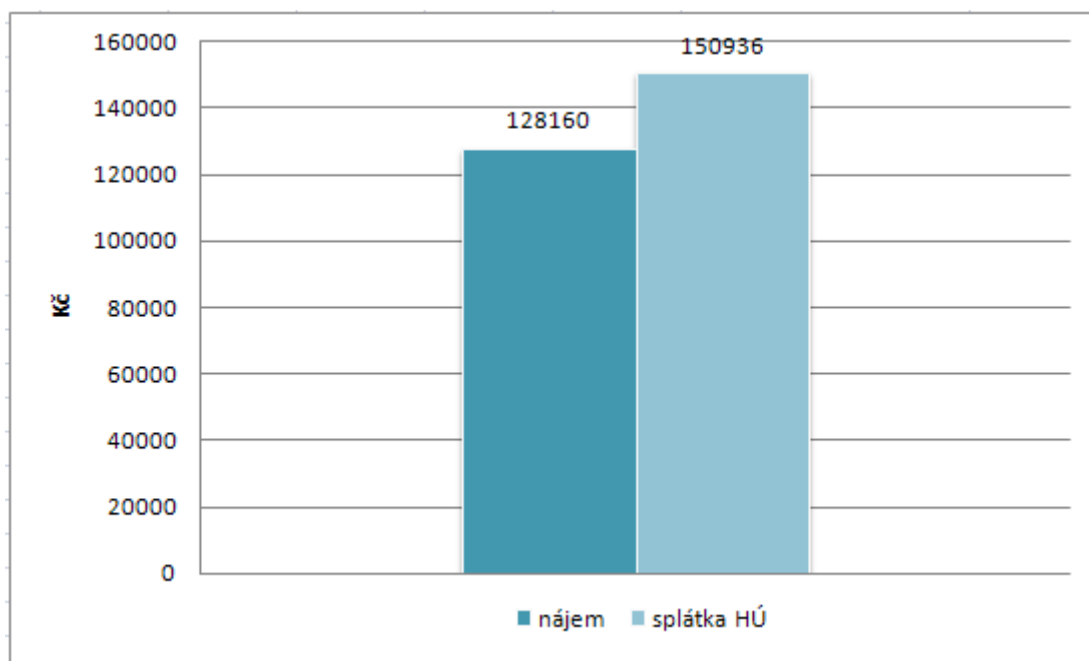
*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.13 Vývoj podílu úroků a úmoru ve splátkách – Pardubice**

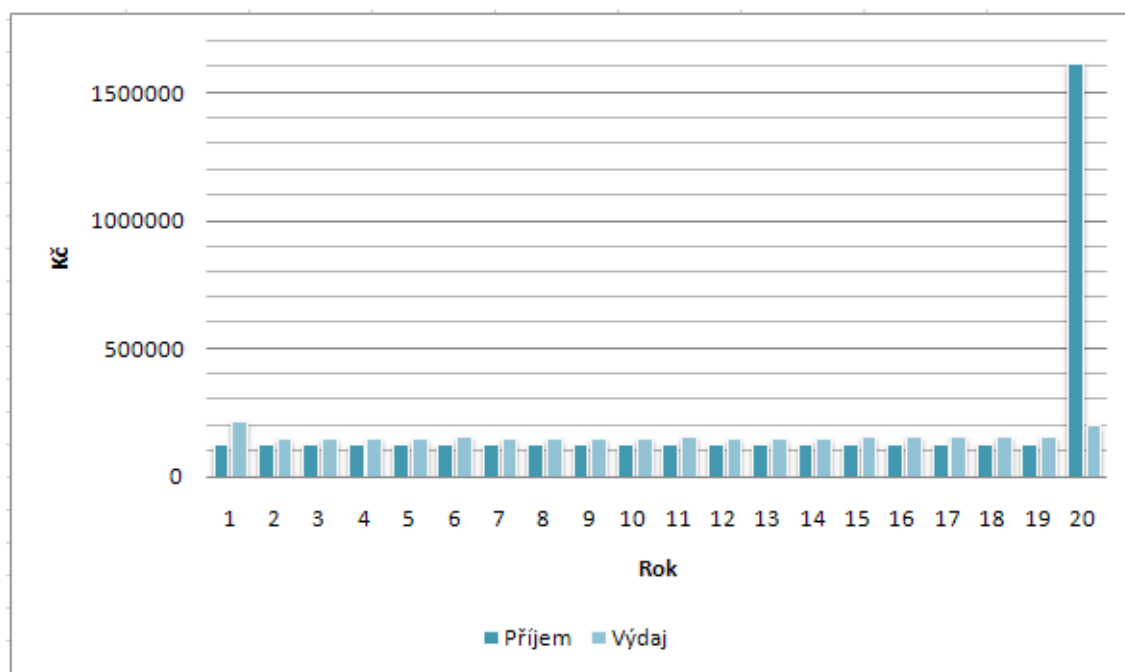
*Zdroj: vlastní zpracování*

Celkové výdaje za dvacet let trvání investice dosáhnou výše 3 244 417 Kč, z toho 3 018 735 Kč tvoří splátky úvěru. Celkové příjmy za celou dobu trvání investice jsou 4 053 200 Kč a jsou tvořeny příjmy z pronájmu ve výši 2 563 200 Kč a příjmy z prodeje bytu, které činí 1 490 000 Kč.



**Graf 7.14 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – Pardubice**

*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.15 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – Pardubice**

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z grafu 7.15 je zřejmé, že příjmy jsou ve všech letech investice kromě posledního, kdy došlo k prodeji bytu, nižší než výdaje vynaložené na investici. Je to způsobeno tím, že splátky hypotečního úvěru jsou vyšší než inkasovaný nájem (viz. graf 7.14). Rozdíl příjmů a výdajů bez zahrnutí prodejní ceny nemovitosti a daně z převodu nemovitosti placené při prodeji je – 636 518 Kč. Rozdíl všech příjmů a výdajů je 808 783 Kč.

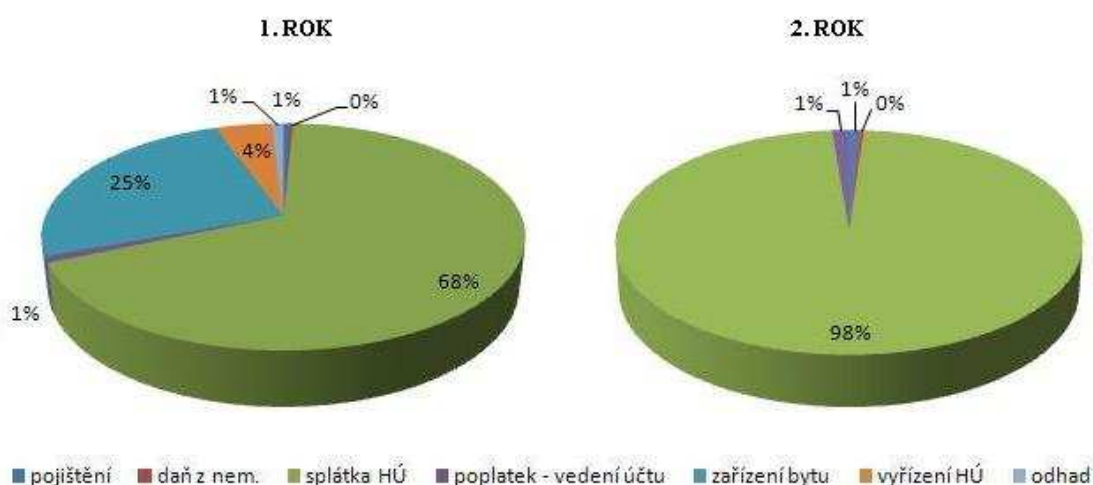
Pro výpočet čisté současné hodnoty investice byla použita diskontní sazba 5,69%. Čistá současná hodnota investice je 89 380 Kč. Výnosnost této investice, zjištěná metodou vnitřního výnosového procenta, je 7,47 %. Investice je vhodná k realizaci.

## **7.5 Byt v Českých Budějovicích**

Hodnota bytu o velikosti 60 m<sup>2</sup> v Českých Budějovicích s opotřebením do 5 % je 1 478 000 Kč. Daň z převodu nemovitosti je 44 340 Kč a platí ji prodávající. Nájemné je stanoveno podle místně obvyklého nájemného. Obvyklé nájemné za byt těchto

parametrů je 164 Kč na m<sup>2</sup>. Nájem za celý byt je 9 840 Kč za měsíc, tj. 118 080 Kč za rok.

Byt je vybaven kuchyňskou linkou v hodnotě 30 000 Kč, lednicí s mrazákem za 10 000 Kč a sporákem za 10 000 Kč. Pojištění nemovitosti stojí 1 050 Kč ročně. Investor počítá s opravami a údržbou bytu v 6., 11. a 16. roce vždy za 5 000 Kč. Jedenkrát za rok musí investor zaplatit daň z nemovitosti ve výši 504 Kč. Rozdíl zaplacené daně z příjmů za celých dvacet let trvání investice je 36 075 Kč. Protože investor financuje nákup bytu hypotečním úvěrem, vznikají mu výdaje ve formě poplatků bance za různé úkony. Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru je 8 868 Kč, odhad hodnoty nemovitosti provedený bankou stojí 1 900 Kč a poplatek za vedení úvěrového účtu je 150 Kč měsíčně, tj. 1 800 Kč za rok. Skladba výdajů v prvním a druhém roce je znázorněna na grafech 7.16.



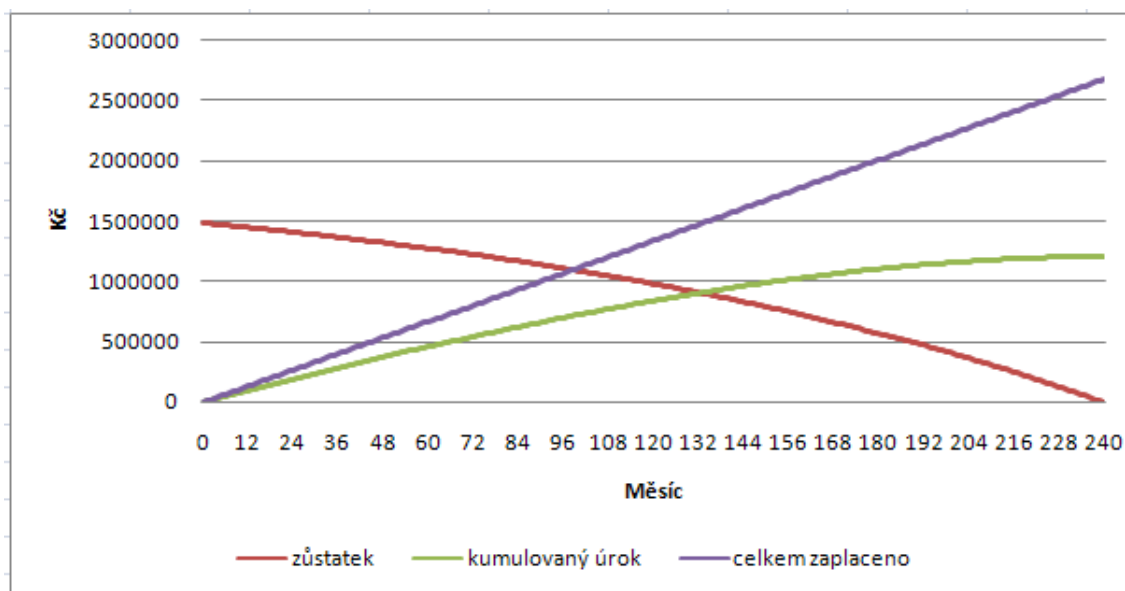
**Graf 7.16 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – České Budějovice**

*Zdroj: vlastní zpracování*

Jednoznačně největší položkou ve výdajích jsou splátky hypotečního úvěru. V prvním roce jsou poměrně vysoké i výdaje na zařízení bytu (24 %) a vyřízení hypotečního úvěru (5%). Ostatní položky tvoří 1 % nebo méně z celkových výdajů.

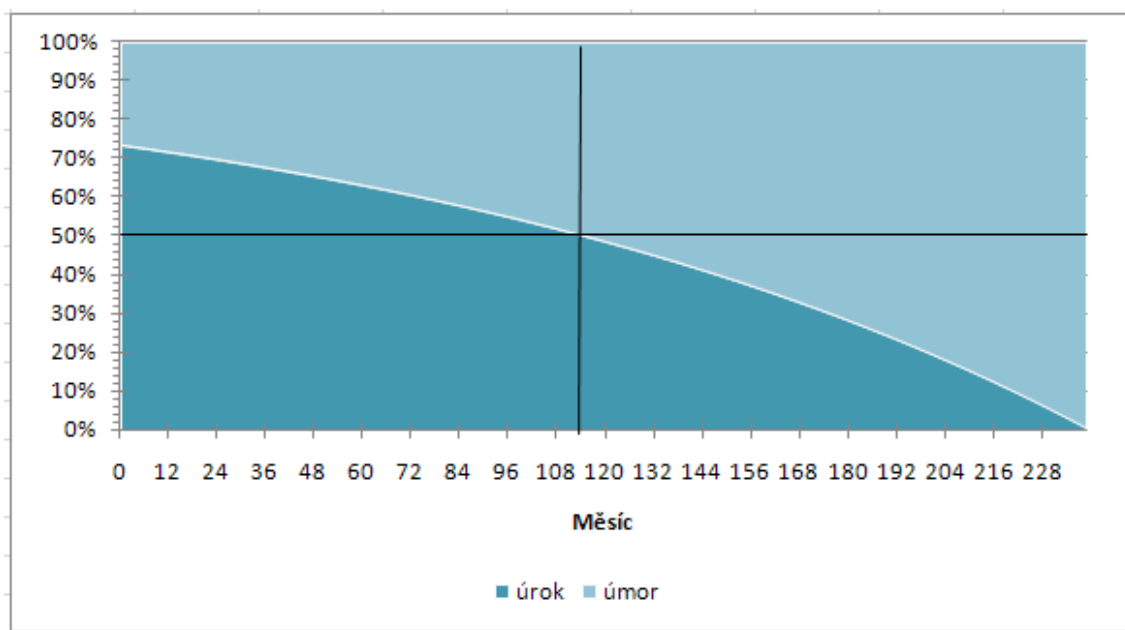
Hypoteční úvěr je poskytnut ve výši 1 478 000 Kč, což je 100 % hodnoty nemovitosti. Celkem investor zaplatí na hypoteční úvěr 2 684 397 Kč. Hodnotu nemovitosti tedy

přeplatí na úrocích o 1 206 397 Kč během dvaceti let. Úvěr je splácen 240 pravidelnými měsíčními splátkami ve výši 11 286 Kč, které se skládají z úmoru dluhu a úroků. Od počátku splácení až do 116. měsíce tvoří větší část splátky platby úroků. Teprve od 117. měsíce splácení úvěru převládá podíl úmoru dluhu nad úroky. Vývoj hypotečního úvěru a jeho splátek je znázorněn na grafech 7.17 a 7.18.



**Graf 7.17 Vývoj splácení hypotečního úvěru – České Budějovice**

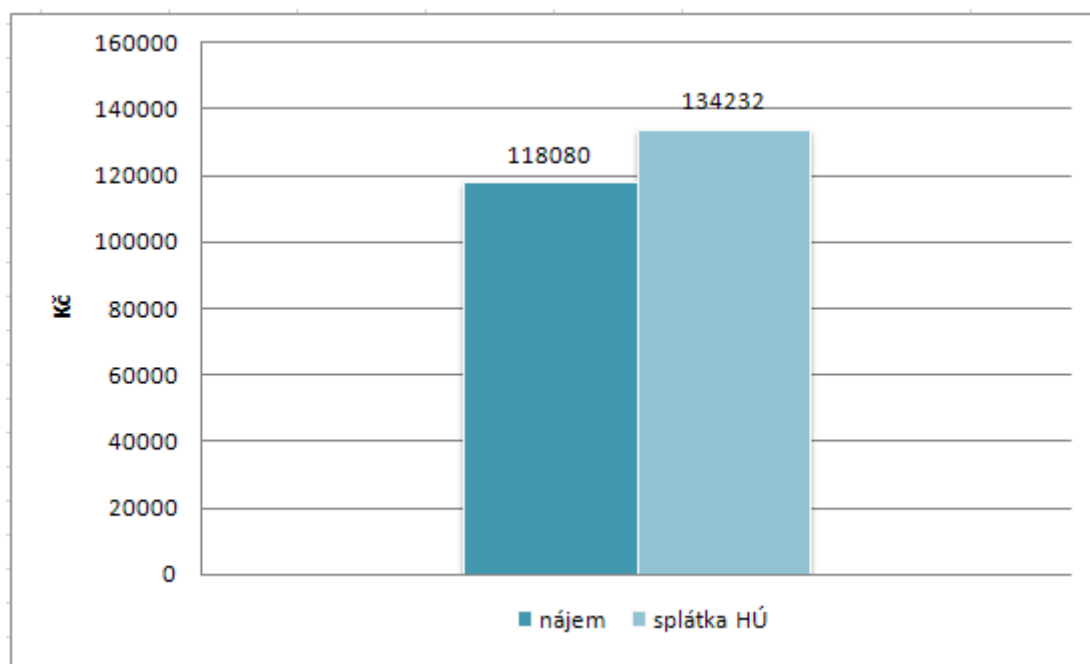
*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.18 Podíl úmoru a úroků ve splátkách – České Budějovice**

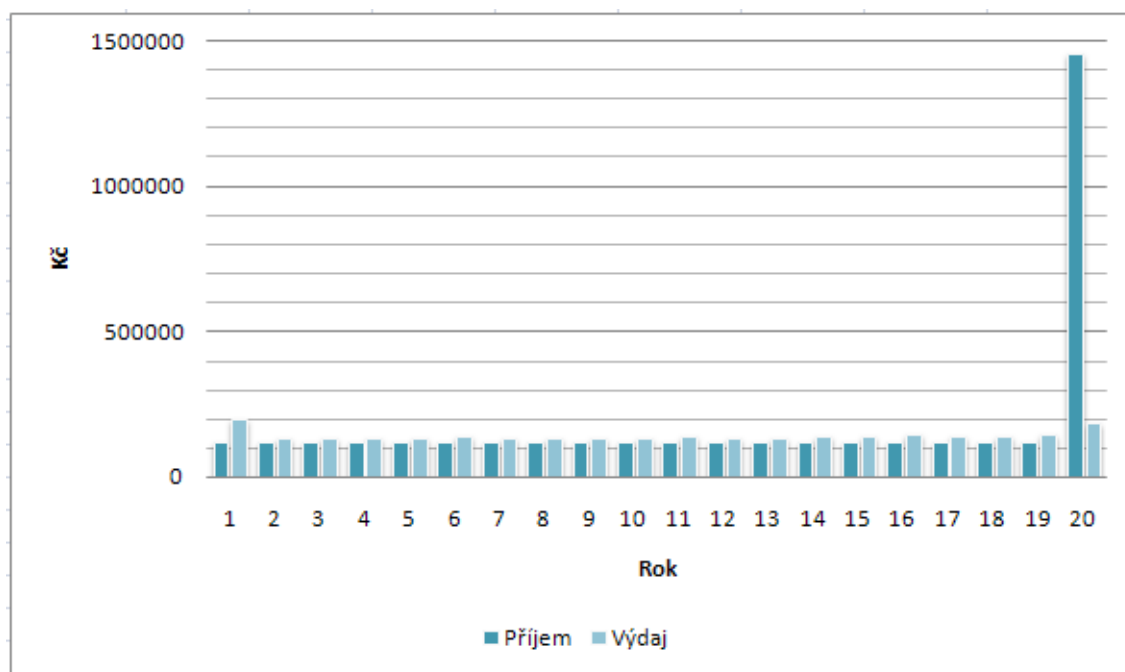
*Zdroj: vlastní zpracování*

Celkové výdaje za dvacet let trvání investice dosáhnou výše 2 903 733 Kč, z toho 2 684 397 Kč tvoří splátky úvěru. Celkové příjmy za celou dobu trvání investice jsou 3 700 600 Kč a jsou tvořeny příjmy z pronájmu ve výši 2 361 600 Kč a příjmy z prodeje bytu, které činí 1 339 000 Kč.



**Graf 7.19 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – České Budějovice**

*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.20 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – České Budějovice**

*Zdroj: vlastní zpracování*

Příjem z nájmu nedosahuje takové výše, aby pokryl výdaje na splátky hypotečního úvěru (viz. graf 7.19). To vysvětluje, proč jsou výdaje ve všech letech investice kromě posledního vyšší než výdaje v těchto letech. Rozdíl příjmů a výdajů za 20 let je 796 867 Kč. Pokud však do rozdílu není započítána prodejní cena nemovitosti a daň z převodu nemovitosti je tento rozdíl – 501 963 Kč.

Pro výpočet čisté současné hodnoty investice byla použita diskontní sazba 5,69 %. Čistá současná hodnota investice do bytu v Českých Budějovicích je 120 677 Kč. Výnosnost zjištěná metodou vnitřního výnosového procenta je 8,46 %. Investici lze doporučit k realizaci.

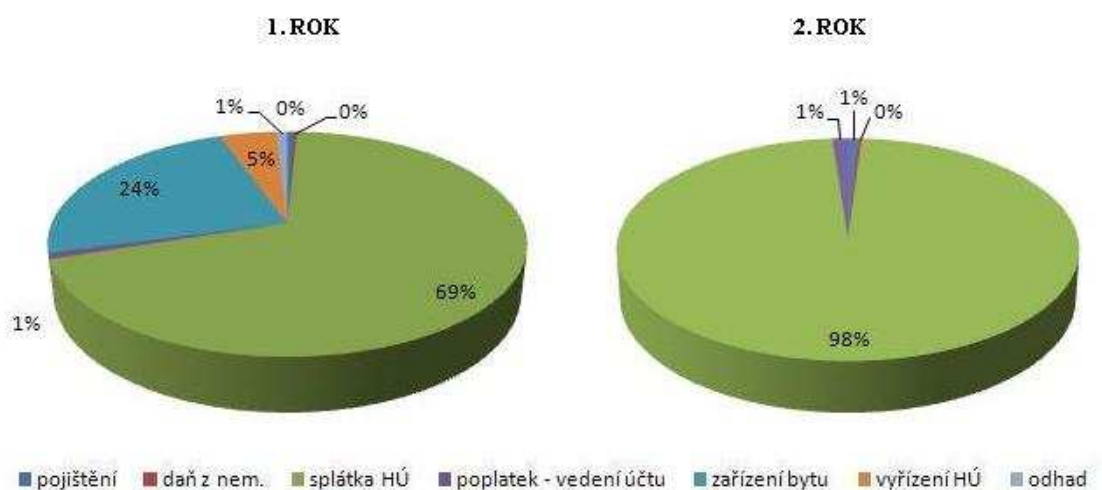
## 7.6 Byt v Olomouci

Byt v Olomouci o velikosti 60 m<sup>2</sup>, který má opotřebení 0 až 5 % má hodnotu 1 604 000 Kč. Daň z převodu nemovitosti platí prodávající (48 120 Kč). Nájemné bylo



stanoveno na 9 780 Kč měsíčně, tj. 117 360 Kč za rok. Obvyklé nájemné za byt těchto parametrů je 163 Kč/m<sup>2</sup>.

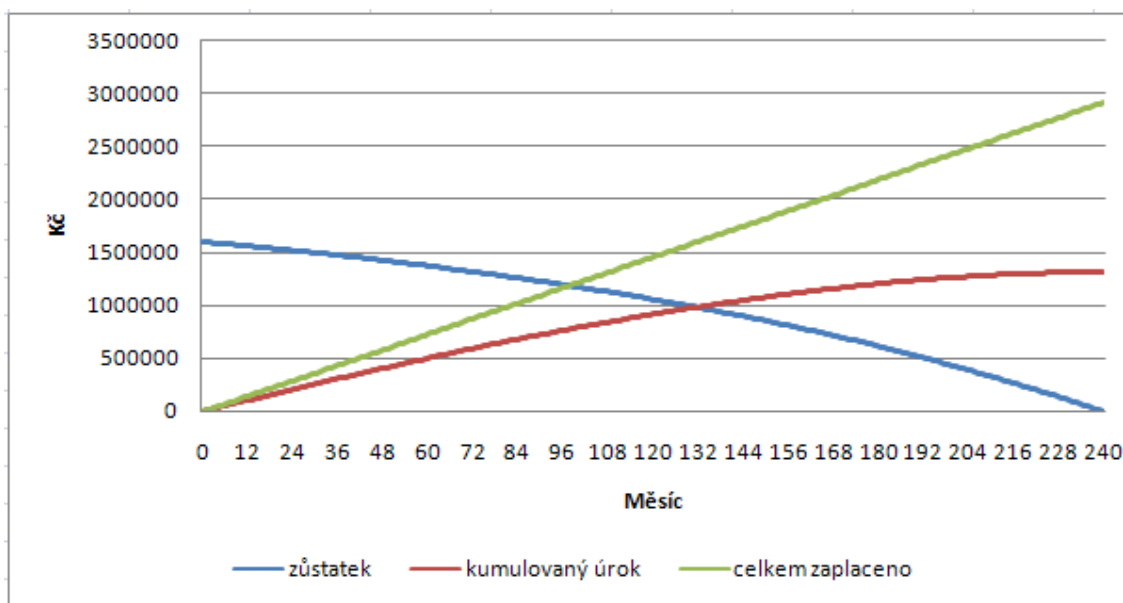
Vybavení bytu je v hodnotě 50 000 Kč a skládá se z kuchyňské linky, lednice s mrazákem a sporáku. Byt je pojištěn proti rizikům požáru, výbuchu, úderu blesku, pádu letadla, vichřici, krupobití, vody z vodovodního zařízení, krádeže vloupáním, loupeže a imploze za 1 120 Kč ročně. S vyřízením hypotečního úvěru do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti souvisí poplatek 9 624 Kč a poplatek za odhad ceny nemovitosti ve výši 1 900 Kč. Za vedení úvěrového účtu se platí měsíčně 150 Kč, což je 1 800 Kč za rok. Daň z nemovitosti je 504 Kč. Na opravu a údržbu bytu je vyčleněno 15 000 Kč, vždy po 5 000 Kč v 6., 11. a 16. roce. Na dani z příjmů zaplatí investor o 24 480 Kč více během dvaceti let, než kdyby neinvestoval. Skladba výdajů v prvním a druhém roce je uvedena na grafech 7.21.



**Graf 7.21 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – Olomouc**

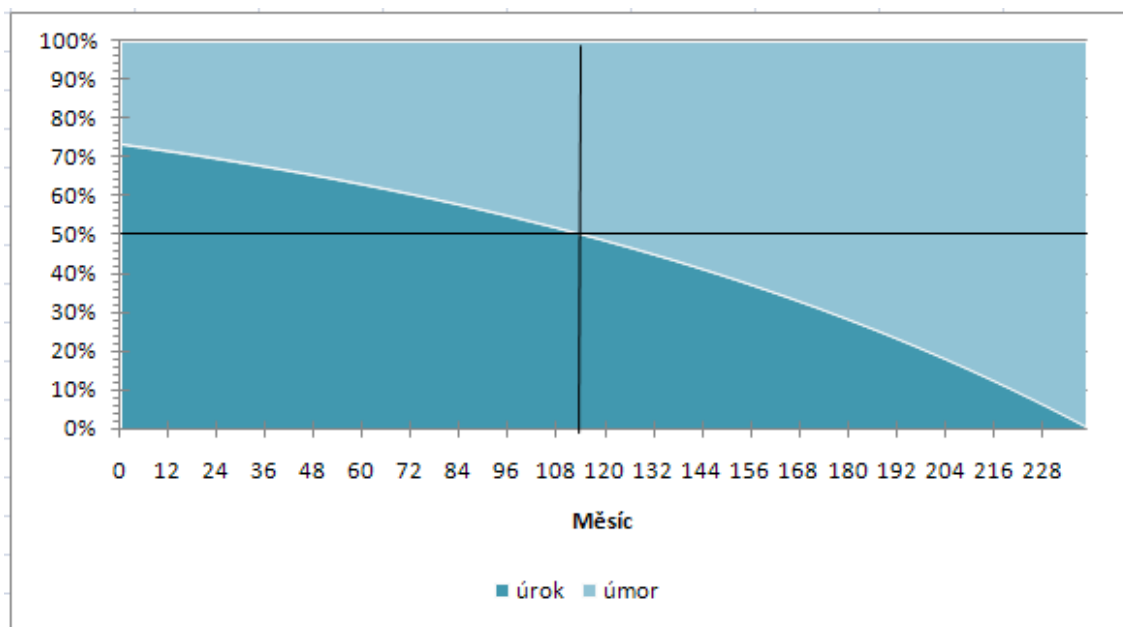
*Zdroj: vlastní zpracování*

Největší položkou ve výdajích jsou splátky hypotečního úvěru, a proto bude dále popsán podrobněji. Úvěr ve výši 1 604 000 Kč se za dvacet let přeplatí o 1 309 416 Kč. Je splácen pravidelnými měsíčními anuitami ve výši 12 139 Kč. Z počátku splácení tvoří ve splátce větší podíl úroky (přes 70 %). Podíl se obrací od 117. měsíce splácení, kdy začíná většinu ve splátce tvořit úmor. Vývoj podílu úmoru a úroku ve splátkách a vývoj splácení úvěru je znázorněn na grafech 7.22 a 7.23.



**Graf 7.22 Vývoj splácení hypotečního úvěru – Olomouc**

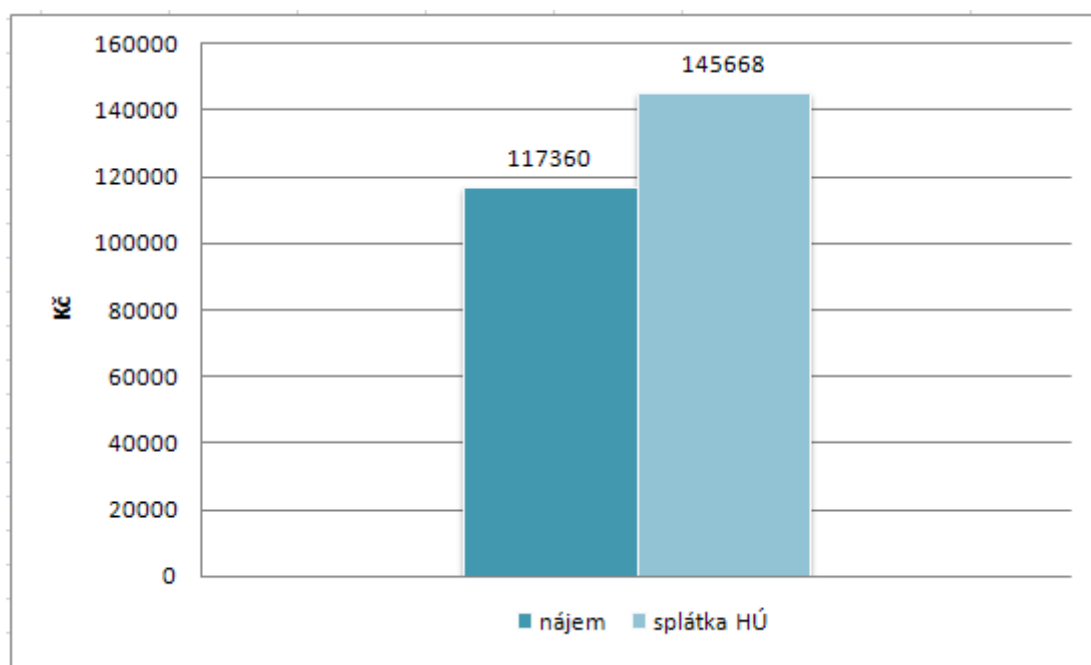
*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.23 Vývoj podílu úroků a úmoru ve splátkách – Olomouc**

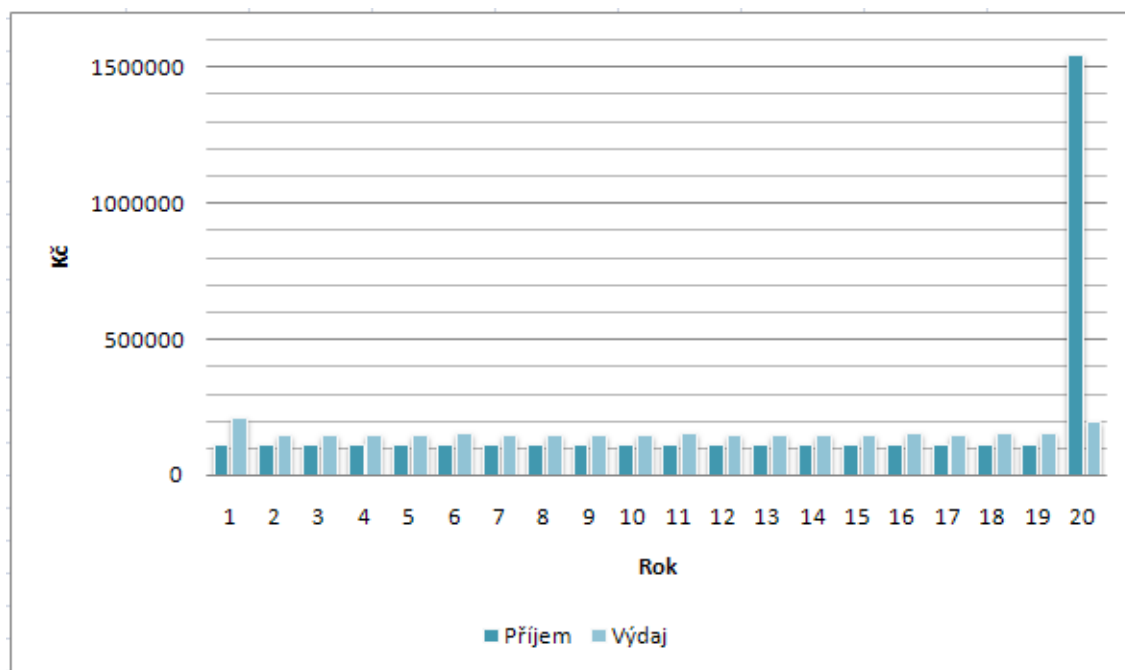
*Zdroj: vlastní zpracování*

Celkové výdaje jsou ve výši 3 125 894 Kč, z toho jsou splátky úvěru 2 913 416 Kč. Příjmy z této investice se zahrnutím hodnoty nemovitosti jsou 3 782 200 Kč, z toho jsou 2 347 200 Kč příjmy z pronájmu. Hodnota nemovitosti ve 20. roce investice je 1 435 000 Kč.



**Graf 7.24 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – Olomouc**

*Zdroj: vlastní zpracování*



**Graf 7.25 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – Olomouc**

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z grafu 7.25 je zřejmé, že příjmy jsou ve všech letech investice kromě posledního nižší než výdaje vynaložené na investici. Je to způsobeno tím, že splátky hypotečního úvěru jsou vyšší než inkasovaný nájem. V posledním roce došlo k prodeji nemovitosti a příjmy několikanásobně převýšily výdaje. Rozdíl příjmů a výdajů bez zahrnutí prodejní ceny nemovitosti a daně z převodu nemovitosti placené při prodeji je - 735 644 Kč. Rozdíl všech příjmů a výdajů je 656 306 Kč. Hodnota bytu ve 20. roce investice je 1 435 000 Kč.

Pro výpočet čisté současné hodnoty investice byla použita diskontní sazba 5,69 %. Čistá současná hodnota investice je 11 626 Kč. Výnosnost této investice, zjištěná metodou vnitřního výnosového procenta, je 5,91 %. Investice je vhodná k realizaci.

## **7.7 Porovnání investičních variant a závěrečná doporučení**

Shrnutí všech významných parametrů u všech investičních variant je přehledně uspořádáno v tabulce 7.1. Z uvedeného porovnání variant, jejich výnosnosti a dalších faktorů vychází doporučení pro investora.

**Tabulka 7.1 Porovnání investičních variant**

	Brno	Hradec Králové	Pardubice	České Budějovice	Olomouc
Cena nemovitosti v 1. roce	2 064 000	1 803 000	1 662 000	1 478 000	1 604 000
Cena nemovitosti ve 20. roce	1 893 000	1 641 000	1 490 000	1 339 000	1 435 000
Rozdíl cen absolutně	-171 000	-162 000	-172 000	-139 000	-169 000
Rozdíl cen v %	-8,28%	-8,99%	-10,35%	-9,40%	-10,54%
Nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
Nájem v % z ceny bytu	6,45%	6,83%	7,71%	7,99%	7,32%
Zařízení bytu	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Opravy a údržba	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Poplatky bance v prvním roce	16 084	14 518	13 672	12 568	13 324
Pojištění	1 470	1 260	1 190	1 050	1 120
Daň z nemovitosti	504	504	504	504	504
Rozdíl daně z příjmu	15 240	19 755	34 245	36 075	24 480
Daň z převodu nemovitosti	56 790	49 230	44 700	40 170	43 050
Splátky úvěru	187 440	163 740	150 936	134 232	145 668
Splátky úvěru v % z ceny bytu	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
Splátky úvěru v % z nájmu	140,72%	132,99%	117,77%	113,68%	124,12%
Čistá současná hodnota investice	-149 830	-68 141	89 380	120 677	11 626
Výnosnost	3,68%	4,60%	7,47%	8,46%	5,91%
Pořadí	5.	4.	2.	1.	3.

*Zdroj: vlastní zpracování*

Cena bytu při stejné změně opotřebení nejvíce klesne u bytu v Pardubicích, dále v Brně a Olomouci. To je však pouze pokles v absolutní výši. Procentuelně cena bytu nejvíce klesne v Olomouci a Pardubicích. Byt v Brně je naopak na procentuelní pokles nejmenší. Z toho vyplývá, že byt v Brně má nejvyšší trvalou hodnotu.

Dalším parametrem pro srovnávání jednotlivých variant byla výše nájmu a jeho podíl na kupní ceně nemovitosti. Nájem je kromě prodejní ceny bytu jediný příjem v průběhu trvání investice. V absolutní výši se za byt stejných parametrů platí nejvyšší nájem v Brně, dále v Pardubicích a na třetím místě v Hradci Králové. Při porovnání výše nájmu a jeho podílu na kupní ceně nemovitosti bylo zjištěno, že nájem je nejvyšší v Českých Budějovicích a dále v Pardubicích. Naopak nejnižší nájem, při porovnání s cenou bytu, je v Brně.

Další položky v tabulce se týkají výdajů. Výdaje na zařízení bytu, opravy a údržbu a daň z nemovitosti jsou ve všech městech stejné. Liší se velikostí poplatků zaplacených bance v prvním roce. To je způsobeno rozdílnou kupní cenou nemovitosti a následně tedy rozdílnou výší poplatku za vyřízení hypotečního úvěru. V následujících letech je poplatek ve výši 1 800 Kč za rok a to u všech variant. Rozdíly na zaplaceném pojistném jsou v řádech stokorun a nijak významně neovlivní výnosnost jednotlivých investičních variant. Podstatně výraznější rozdíly jsou na zaplacené dani z příjmů. Daň z příjmů se zvýší minimálně o 15 000 Kč, než kdyby žádná investice nebyla realizována. Nejvíce se daň z příjmů zvýší, pokud bude investor realizovat investici formou nákupu bytu v Českých Budějovicích. Další položkou ve výdajích je daň z převodu nemovitosti, kterou zaplatí investor v případě prodeje nemovitosti ve dvacátém roce investice. Její výše je závislá na prodejní ceně daného bytu.

Velmi významnou položkou jsou splátky úvěru. Důležitá je nejen jejich výše, ale i poměr k hodnotě nemovitosti a k výši nájmu. Poměr splátky úvěru k hodnotě nemovitosti je ve všech uvedených případech stejný, což je způsobeno tím, že úvěr je vždy ve výši 100 % hodnoty nemovitosti. Roční splátky úvěru se u jednotlivých variant v absolutní výši liší až o 50 000 Kč. Toto opět souvisí s celkovou výší úvěru a tím i hodnotou nemovitosti. Vzhledem k tomu, že nájem je po většinu času trvání investice jediným příjmem a splátka úvěru tvoří převážnou většinu výdajů, je mnohem důležitější poměr splátky úvěru a nájmu. Za ideální lze považovat, pokud je příjem z nájmu vyšší

než splátka. To znamená, že investice vytváří pravidelný měsíční příjem. Tato situace nenastala ani v jedné variantě. Čím vyšší je splátka úvěru v procentech z nájmu, tím více musí investor každý měsíc do investice vkládat. Nejmenší měsíční náklady tedy investor ponese v případě investice do nákupu bytu v Českých Budějovicích, dále v Pardubicích, v Olomouci, v Hradci Králové a na posledním místě je byt v Brně.

Následující dva řádky tabulky obsahují výsledky hodnocení investic dosažené dvěma použitými metodami. První z nich je metoda čisté současné hodnoty a druhá metoda vnitřního výnosového procenta. Oběma metodami bylo dosaženo stejných výsledků. Požadované výnosnosti 5,69 % p. a. nedosahuje investice do nákupu bytu v Brně a v Hradci Králové. Tyto varianty není tedy vhodné doporučit k realizaci. Zbývající investiční varianty kritérium výnosnosti splnily a jsou vhodné k realizaci. Pořadí, ve kterém je vhodné investiční varianty realizovat z hlediska výnosnosti, je uvedeno v posledním řádku tabulky.

Efektivnost investic se však neposuzuje pouze podle výnosnosti, ale také záleží na likvidnosti a rizikovosti. O výnosnosti bylo pojednáváno výše. Dále tedy budou uvedeny informace týkající se likvidity a rizika v případě investice do nákupu nemovitosti.

Nemovitost je považována za relativně nelikvidní aktivum, proto je třeba počítat s delší dobou na prodej nemovitosti. V případě potřeby naléhavého prodeje je pravděpodobné, že nemovitost bude prodána, avšak za nižší cenu, než je její reálná hodnota. Na její prodejnost má vliv kromě výše ceny například i stav nemovitosti, typ vlastnictví, lokalita, velikost a dispozice. Pokud investor vyhradí na prodej bytu po splacení úvěru dostatečně dlouhou dobu, může z prodeje získat více, než je hodnota nemovitosti.

Kromě rizika prodeje nemovitosti za nízkou cenu je zde největším rizikem špatný výběr nájemníků a s tím související problémy. Je důležité nájemníky vybírat velice pečlivě a případné problémy začít řešit okamžitě. Další rizika jsou spojená s živelnými pohromami, ale proti těmto rizikům se lze pojistit u některé z komerčních pojišťoven.

Při rozhodování, zda tuto investici realizovat či nikoliv, je třeba si vzít v úvahu i některé další skutečnosti. Investice do nákupu a pronájmu nemovitosti je investicí reálnou, a proto jsou na investora kladeny jiné nároky, než kdyby realizoval investici finanční.

Mezi jeho povinnosti patří mimo jiné i údržba a opravy nemovitosti, výše zmiňovaný výběr nájemníků a řešení jejich stížností, placení daně z nemovitostí, přiznání a zaplacení daně z pronájmu, vyúčtování záloh za energie a jednání s katastrálním úřadem.



## ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá investicí do nemovitostí v České republice. Cílem bylo zvolit nejvýhodnější investici do nemovitosti určené k pronájmu. Pro splnění toho cíle bylo nutné nejdříve analyzovat situaci v České republice, konkrétně možnosti financování nemovitostí, trh nemovitostí a legislativu týkající se nemovitostí.

Investicemi se zabývá mnoho autorů v různých publikacích, většinou se však jedná o investice do finančních investičních instrumentů. Finančními investičními nástroji jsou cizí měny, krátkodobé a dlouhodobé úvěry a investiční cenné papíry. Investice do nemovitostí se však řadí mezi reálné investiční nástroje. Kromě nemovitostí sem patří i movité věci, komodity a drahé kovy. Drahé kovy jsou na rozhraní reálných a finančních investičních nástrojů.

Trh nemovitostí je charakteristický svojí neprůhledností, nízkou likviditou a velkým významem důvěrných informací. Nemovitostí existuje velké množství a každá je unikátní. Nemovitosti lze členit například podle zákona o dani z nemovitostí, podle katastru nemovitostí, podle účelu nebo typu vlastnictví. Záleží pro jaké účely je potřeba nemovitosti klasifikovat.

Pořízení nemovitosti je finančně velice náročné. Mezi nejčastější způsoby financování patří financování hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření, vlastními prostředky nebo kombinací uvedených metod. Z uvedených možností bylo vybráno pro účely praktické části diplomové práce financování hypotečním úvěrem.

Legislativa České republiky upravuje získání i držbu nemovitostí a práva a povinnosti s tím spojená. S nabytím, vlastnictvím, pronájmem i prodejem nemovitostí je spojena povinnost zaplatit daň z těchto operací. Podrobná analýza právních předpisů vztahujících se k nemovitostem je uvedena v páté kapitole.

V praktické části byly řešeny modelové příklady na zhodnocení efektivnosti investic do nemovitostí. Byl uvažován investor - nepodnikatel, který má zájem o koupi bytu a jeho následné pronajímání. Z důvodu snížení rizika nepronajimatelnosti bytu byly uvažovány byty v krajských městech České republiky, o velikosti 60 m<sup>2</sup> podlahové plochy

a ideálně dispozicí 2 + 1. Kupovaný byt musí být nový nebo po celkové rekonstrukci, tzn. mít opotřebení méně než 5 %. Dále byl stanoven způsob financování a určeny konkrétní podmínky.

Nákup bytu byl ve všech variantách financován 100% hypotečním úvěrem s úrokovou sazbou fixovanou na celou dobu splatnosti - 20 let. Tato úroková sazba byla zvolena z důvodu jistoty výše splátek. Ve všech investičních variantách jsou započítány výdaje za vyřízení a správu úvěru, odhad kupní ceny nemovitosti, pojištění bytu, zařízení kuchyně a opravy bytu.

Do cash flow jsou započítány pouze dva druhy příjmů, a to příjmy z nájmu a příjem z prodeje bytu na konci dvacátého roku investice. Výše nájmu je odvozena od místně obvyklého nájemného a je po celou dobu investice stejná. Prodejní cena nemovitosti je uvažována ve výši současné průměrné ceny bytů s opotřebením 5 - 20 %. V příkladech tedy není uvažováno ani s růstem nájmu a ani s růstem hodnoty nemovitostí. Z tohoto důvodu lze dosažené výsledky považovat spíše za pesimistické.

Po vytvoření cash flow a jeho diskontování na současnou hodnotu bylo zjištěno, že požadované výnosnosti 5,69 % dosahují pouze tři varianty. Jedná se o investici do nákupu a pronájmu bytu v Pardubicích, Českých Budějovicích a Olomouci. Tyto varianty lze doporučit k realizaci. Na prvním místě je varianta České Budějovice s výnosností 8,46 %, druhá v pořadí je varianta Pardubice s výnosností 7,47 % a poslední doporučovaná varianta (Olomouc) má výnosnost 5,91 %. Zbylé dvě varianty (byt v Brně a byt v Hradci Králové) není vhodné doporučit, protože požadované výnosnosti nedosahují a jejich čistá současná hodnota je záporná.

Každý kdo se rozhodne investovat do nemovitostí, musí počítat s nižší likviditou a rizikem spojeným s výběrem nájemníků. Výnosnost investice ovlivňuje především výše nájmu a jeho poměr ke kupní ceně nemovitosti.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BENEŠ, M. *Je lepší družstevní, nebo osobní vlastnictví?* [online]. 2003 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <[http://finance.idnes.cz/fi\\_blind.asp?r=fi\\_osobni&c=A030130\\_170331\\_fi\\_osobni\\_mir](http://finance.idnes.cz/fi_blind.asp?r=fi_osobni&c=A030130_170331_fi_osobni_mir)>.
- [2] *Byt* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt>>.
- [3] *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2007 – 2009* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/p/7009-10>>.
- [4] *Cílová částka* [online]. 2007 [Citováno dne 2011-01-06]. Dostupné z: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/stavebni-sporeni-tarify/cilova-castka/>>.
- [5] FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství : kam s penězi*. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2006. 474 s. ISBN 80-717-9416-3.
- [6] *Finanční trh* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-10]. Dostupné z: <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Finan%C4%8Dn%C3%AD\\_trh](http://cs.wikipedia.org/wiki/Finan%C4%8Dn%C3%AD_trh)>.
- [7] JÍLEK, J. *Finanční trhy a investování*. 1. vydání. Praha : Grada, 2009. 648 s. ISBN 978-802-4716-534.
- [8] KOHOUT, P. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 5. přepracované a rozšířené vydání. Praha : GRADA Publishing, 2008. 288 s. ISBN 978-80-247-2559-8.
- [9] *Místně obvyklé nájemné (MON)* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <[http://www.kiseb.cz/zrcadlo/def\\_mon.asp](http://www.kiseb.cz/zrcadlo/def_mon.asp)>.
- [10] *Nemovitost* [online]. 2010 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Nemovitost>>.
- [11] NOVÁKOVÁ, D. *Katastr nemovitostí – jak, co a za kolik* [online]. 2003 [Citováno dne 2011-03-12]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/clanky/katastr-nemovitosti-jak-co-a-za-kolik/>>.
- [12] SŮVOVÁ, H. *Specializované bankovníctví*. 1. vydání. Praha : Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902-2432-6.

- [13] *Příspěvek na bydlení* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <[http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)>.
- [14] REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 1. vydání. Ostrava : Key Publishing, 2008. 559 s. ISBN 978-808-7071-878.
- [15] REŽŇÁKOVÁ, M. *Finanční management : studijní text pro kombinovanou formu studia*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2005. 119 s. ISBN 80-214-3036-2.
- [16] *Slovníček investora online* [online]. 2009 [Citováno dne 2011-01-10]. Dostupné z: <[http://www.jakbydlet.cz/clanek/489\\_slovnicek-investora.aspx](http://www.jakbydlet.cz/clanek/489_slovnicek-investora.aspx)>.
- [17] *Smlouva o nájmu bytu* [online]. 2002 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://www.pravnik.cz/a/84/smlouva-o-najmu-bytu-aktualizace.html>>.
- [18] *Stavební spoření* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-06]. Dostupné z: <<http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/>>.
- [19] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. přepracované vydání. Praha : Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [20] SYROVÝ, P; NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualizované vydání. Praha : Grada, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [21] *Trh (ekonomie)* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-10]. Dostupné z: <[http://cs.wikipedia.org/wiki/Trh\\_\(ekonomie\)](http://cs.wikipedia.org/wiki/Trh_(ekonomie))>.
- [22] *Tržní nájemné* [online]. 2007 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/najemni-bydleni/trzni-najemne/>>.
- [23] *Typy hypotečních úvěrů* [online]. 2007 [Citováno dne 2011-01-04]. Dostupné z: <<http://www.sfinance.cz/osobni-finance/informace/hypoteky/typy-uveru/>>.
- [24] VESPALCOVÁ, R. *Katastr nemovitostí a list vlastníka* [online]. 2010 [Citováno dne 2011-03-12]. Dostupné z: <<http://www.usporim.cz/katastr-nemovitosti-a-list-vlastnika-209.html>>.
- [25] *Vývoj investic do bydlení v průběhu hospodářského cyklu* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <[http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/zpravy\\_o\\_inflaci/2009/2009\\_IV/Boxy\\_a\\_prilohy/zoi\\_IV\\_2009\\_box\\_I.html](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/zpravy_o_inflaci/2009/2009_IV/Boxy_a_prilohy/zoi_IV_2009_box_I.html)>.

- [26] *Základní princip stavebního spoření* [online]. 2011 [Citováno dne 2011-01-28]. Dostupné z: <<http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/zakladni-princip/>>.
- [27] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- [28] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.
- [30] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [31] Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.
- [32] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- [33] *Zrcadlo nájemného* [online]. 1999-2001 [Citováno dne 2011-01-24]. Dostupné z: <<http://ekonomika.idnes.cz/ekonomika.aspx?y=ekonomika/najmy.htm>>.

# SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK

## Seznam obrázků

Obrázek 2.1 Rozdělení finančního trhu .....	14
Obrázek 2.2 Základní rozdělení investic .....	15
Obrázek 2.3 Základní druhy finančních a reálných investičních instrumentů .....	16
Obrázek 4.1 Schéma cílové částky stavebního spoření .....	35
Obrázek 6.1 Trojúhelník investování.....	48

## Seznam grafů

Graf 3.1 Vývoj HDP a investice do obydlí.....	21
Graf 3.2 Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech 2005 - 2009 (v Kč/m <sup>3</sup> ).....	22
Graf 3.3 Průměrné ceny bytů v ČR v letech 2005 – 2009 (v Kč/m <sup>2</sup> ) .....	23
Graf 3.4 Indexy cen rodinných domů oproti roku 2005 .....	24
Graf 3.5 Indexy cen bytů oproti roku 2005 .....	24
Graf 4.1 Průběh stavebního spoření.....	33
Graf 7.1 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice - Brno .....	57
Graf 7.2 Vývoj splácení hypotečního úvěru - Brno.....	58
Graf 7.3 Vývoj podílu úroků a úmoru ve splátkách - Brno .....	58
Graf 7.4 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu - Brno .....	59
Graf 7.5 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech - Brno.....	60
Graf 7.6 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – Hradec Králové .....	61
Graf 7.7 Vývoj splácení hypotečního úvěru – Hradec Králové.....	62
Graf 7.8 Vývoj podílu úmoru a úroků ve splátkách – Hradec Králové.....	62
Graf 7. 9 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – Hradec Králové .....	63
Graf 7.10 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – Hradec Králové.....	63
Graf 7.11 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – Pardubice.....	65
Graf 7.12 Vývoj splácení hypotečního úvěru – Pardubice .....	66
Graf 7.13 Vývoj podílu úroků a úmoru ve splátkách – Pardubice .....	66
Graf 7.14 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – Pardubice.....	67

Graf 7.15 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – Pardubice .....	68
Graf 7.16 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – České Budějovice.....	69
Graf 7.17 Vývoj splácení hypotečního úvěru – České Budějovice .....	70
Graf 7.18 Podíl úmoru a úroků ve splátkách – České Budějovice .....	70
Graf 7.19 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – České Budějovice.....	71
Graf 7.20 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – České Budějovice .....	72
Graf 7.21 Skladba výdajů v prvním a druhém roce investice – Olomouc.....	73
Graf 7.22 Vývoj splácení hypotečního úvěru – Olomouc .....	74
Graf 7.23 Vývoj podílu úroků a úmoru ve splátkách – Olomouc.....	74
Graf 7.24 Porovnání roční splátky úvěru a příjmů z nájmu – Olomouc.....	75
Graf 7.25 Přehled příjmů a výdajů v jednotlivých letech – Olomouc .....	76

## Seznam tabulek

Tabulka 3.1 Místně obvyklé nájemné v Kč/m <sup>2</sup> a měsíc .....	26
Tabulka 3.2 Příklad růstu nájemného v čase .....	27
Tabulka 7.1 Porovnání investičních variant .....	77

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 – Vzorce potřebné pro výpočet hypotečního úvěru

Příloha č. 2 – Přehled hypotečních úvěrů v České republice

Příloha č. 3 - Cash flow

Příloha č. 4 - Čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento



## Příloha č. 1 – Vzorce potřebné pro výpočet hypotečního úvěru

Název	Vzorec
Diskontní faktor	$v = \frac{1}{1+i}$
Počáteční hodnota úvěru	$D = a \cdot \frac{1-v^n}{i} = a \cdot a_n^i$
Anuita	$a = D \cdot \frac{i}{1-v^n}$
Zůstatek úvěru	$D_r = D_0 - \sum_1^{r-1} M$
Úrok z první anuity	$U_1 = D_0 \cdot i = a \cdot (1-v^n)$
Úmor z první anuity	$M_1 = a - U_1 = a - a \cdot (1-v^n) = a \cdot v^n$
Úrok z dalších anuit	$U_{(r+1)} = D_r \cdot i = a \cdot (1-v^{n-r})$
Úmor z dalších anuit	$M_{(r+1)} = a - D_r \cdot i = a \cdot v^{n-r}$
Stanovení počtu úrokovacích období	$n = \frac{\ln\left(1 - \frac{D \cdot i}{a}\right)}{\ln v}$
Stanovení výše poslední splátky	$a_n = \left(D - a \cdot \frac{1-v^{n-1}}{i}\right) \cdot (1+i)^n$

D	počáteční hodnota úvěru	a	anuita (pravidelná, stále stejná platba)
v	diskontní faktor	i	roční úroková míra
n	počet úrokovacích období	$a_n^i$	polhůtní zásobitel

*zdroj: Radová, J. Finanční matematika pro každého, vlastní zpracování*

## Příloha č. 2 – Přehled hypotečních úvěrů v České republice

Název banky	Název úvěru	Minimální výše úvěru [tis Kč]	Maximální výše úvěru	Minimální doba splacení [roky]	Maximální doba splacení [roky]	Fixace 1 rok [% p.a.]	Fixace 3 roky [% p.a.]	Fixace 5 let [% p.a.]	Fixace 10 let [% p.a.]	Fixace 15 let [% p.a.]	Fixace 20 let [% p.a.]	Doba vyřízení úvěru
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	0	až 100 %	5	30	4,39	4,19	3,59				3 pracovní dny
ČSOB	ČSOB Hypotéka na 100 %	200	až 100 %	5	40	5,89	5,85	5,95	6,39	6,69	6,69	cca 5 dní
ČSOB	ČSOB Hypotéka na 85 %	200	až 85 %	5	40	4,89	4,45	4,85	5,29	5,59	5,59	cca 5 dní
ČSOB	ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	200	5 000 000 Kč (max. 50 %)	5	40		7,3	7,7	8,14	8,44	8,44	cca 5 dní
GE Money Bank	Hypotéka do 85 %	300	85 %	5	40	3,89	3,99	4,19	5,39			3 pracovní dny
GE Money Bank	Hypotéka do 100 %	300	100 %	5	40	4,49	4,59	4,79	5,99			3 pracovní dny
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 85	300	85 %	5	30	4,89	4,65	4,85	5,29	5,59	5,59	cca 3 až 5 dnů
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 100	300	do 100 %	5	30	5,89	5,85	5,95	6,39	6,69	6,69	cca 3 až 5 dnů
Hypoteční banka	Hypotéka bez doložení příjmu	200	5 000 000 Kč (max. 50 %)	5	30		7,5	7,7	8,14	8,44	8,44	cca 3 až 5 dnů
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr s IŽP do 70 %	300		5	30	5,09	4,75	4,95	5,39	5,69	5,69	cca 3 až 5 dnů
Komerční banka	Klasik	200	až 85 %	5	30	4,45	4,19	4,19	4,85	5,05		cca 14 dní
Komerční banka	Plus	200	až 100 %	5	30	4,95	4,69	4,69	5,35	5,55		cca 14 dní
LBBW Bank CZ	IQ Hypotéka	250	až 90 %	4	30	4,45	4,19	4,29	4,75	5,29	5,59	do 7 dnů
LBBW Bank CZ	IQ plovoucí hypotéka	250	90 %	4	30							
mBank	mHypotéka s fixní sazbou	200	není stanovena	0	45	4,04	4,31	4,63				do 14 dnů

<b>mBank</b>	mHypotéka s variabilní sazbou	200	do 80 %	0	45							do 14 dnů
<b>mBank</b>	mHypotéka Light s fixní sazbou	200	není stanovena	0	45	3,88	3,96	4,14				do 14 dnů
<b>mBank</b>	mHypotéka Light s variabilní sazbou	0	není stanovena		45							do 14 dnů
<b>Oberbank</b>	Oberbank StandardHypotéka	100	80 %	5	25	3,4	4,25	4,2				10 dní
<b>Poštovní spořitelna</b>	Účelový hypoteční úvěr - HUF 100	200	až 100 %	5	30	5,89	5,85	5,95	6,39	6,69	6,69	do 5 dnů od dodání všech podkladů
<b>Poštovní spořitelna</b>	Účelový hypoteční úvěr - HUF 85	200	do 85 %	5	30	4,89	4,65	4,85	5,29	5,59	5,59	do 5 dnů od dodání všech podkladů
<b>Poštovní spořitelna</b>	Účelový hypoteční úvěr - HUF 70	200	až 70 %	5	40	4,79	4,45	4,65	5,09	5,39	5,39	do 5 dnů od dodání všech podkladů
<b>Raiffeisenbank</b>	Klasik	250	až 90 %, max. 30 000 000 Kč	5	30	5,19	4,49	4,79	5,99	5,99		cca 5 dnů
<b>Raiffeisenbank</b>	Profit	250	až 70 %	5	20	6,89	6,19	6,49	7,69	7,69		cca 5 dnů
<b>Raiffeisenbank</b>	Hypoteční úvěr bez dokládání příjmu	300	30 000 000 Kč	1	30	6,7	7,39	7,68	8,08	8,5		cca 5 dnů
<b>UniCredit Bank</b>	HÚ účelový nerezidenční	200	až 80 %	1	30	4,04	4,54	4,74	5,24			
<b>UniCredit Bank</b>	HÚ účelový rezidenční	200	až 100 % (Praha, Brno) až 90% (ostatní)	1	40	3,69	4,19	4,39	4,89			
<b>UniCredit Bank</b>	Převratná hypotéka	200	85 %	1	40							
<b>Volksbank</b>	Standardní hypoteční úvěr	300	do 85 %	0	30	5,09	3,89	4,24				5 pracovních dnů
<b>Volksbank</b>	Hypoteční úvěr bez doložení příjmů, Hypoteční úvěr na obrat	300	60 %	0	30		7,19	7,34				5 pracovních dnů
<b>Wüstenrot</b>	Hypotéka Pro vlastní bydlení	300	do 85 %	5	30	3,69	3,74	3,86	5,85			3 až 5 dnů

*Zdroj: Srovnání hypotečních úvěrů [online]. Web: Finance.cz, 2011 [citováno dne 21. dubna 2011]. Dostupné z: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/hypoteky/srovnani/>>.*

### Příloha č. 3 - Cash flow

	Položka	Brno	Hradec Králové	Pardubice	České Budějovice	Olomouc
1. rok	zařízení bytu	- 50 000	- 50 000	- 50 000	- 50 000	- 50 000
	vyřízení HÚ	- 12 384	- 10 818	- 9 972	- 8 868	- 9 624
	odhad	- 1 900	- 1 900	- 1 900	- 1 900	- 1 900
	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
2. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
3. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
4. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
5. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
6. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
	údržba bytu	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000
7. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360

	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
8. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
9. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
10. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
11. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
	údržba bytu	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000
12. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
13. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	0	0	0
14. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	- 285	- 1 410	0
15. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504

	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	- 2 010	- 2 955	- 30
16. rok	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ - úmor	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
	daň z příjmů	0	0	- 2 370	- 3 105	- 315
17. rok	údržba bytu	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000
	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
18. rok	daň z příjmů	0	- 1 635	- 5 460	- 5 430	- 3 735
	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
19. rok	daň z příjmů	- 2 265	- 3 930	- 6 690	- 6 525	- 5 505
	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
20. rok	daň z příjmů	- 5 085	- 6 330	- 8 010	- 7 695	- 6 765
	pojištění	- 1 470	- 1 260	- 1 190	- 1 050	- 1 120
	daň z nem.	- 504	- 504	- 504	- 504	- 504
	nájem	133 200	123 120	128 160	118 080	117 360
	splátka HÚ	- 187 440	- 163 740	- 150 936	- 134 232	- 145 668
	poplatek - vedení účtu	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800	- 1 800
prodej	daň z příjmů	- 7 890	- 7 860	- 9 420	- 8 955	- 8 130
	cena nemovitosti	1 893 000	1 641 000	1 490 000	1 339 000	1 435 000
	daň z převodu	- 56 790	- 49 230	- 44 700	- 40 170	- 43 050

**Příloha č. 4 - Čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento**

	Brno				Hradec Králové				Pardubice			
Rok	Příjem	Výdaj	Rozdíl	ČSH	Příjem	Výdaj	Rozdíl	ČSH	Příjem	Výdaj	Rozdíl	ČSH
1	133 200	255 498	-122 298	-115 714	123 120	230 022	-106 902	-101 147	128 160	216 302	-88 142	-83 397
2	133 200	191 214	-58 014	-51 936	123 120	167 304	-44 184	-39 555	128 160	154 430	-26 270	-23 518
3	133 200	191 214	-58 014	-49 140	123 120	167 304	-44 184	-37 425	128 160	154 430	-26 270	-22 251
4	133 200	191 214	-58 014	-46 494	123 120	167 304	-44 184	-35 410	128 160	154 430	-26 270	-21 054
5	133 200	191 214	-58 014	-43 991	123 120	167 304	-44 184	-33 504	128 160	154 430	-26 270	-19 920
6	133 200	196 214	-63 014	-45 210	123 120	172 304	-49 184	-35 287	128 160	159 430	-31 270	-22 435
7	133 200	191 214	-58 014	-39 382	123 120	167 304	-44 184	-29 994	128 160	154 430	-26 270	-17 833
8	133 200	191 214	-58 014	-37 262	123 120	167 304	-44 184	-28 379	128 160	154 430	-26 270	-16 873
9	133 200	191 214	-58 014	-35 256	123 120	167 304	-44 184	-26 851	128 160	154 430	-26 270	-15 964
10	133 200	191 214	-58 014	-33 358	123 120	167 304	-44 184	-25 405	128 160	154 430	-26 270	-15 105
11	133 200	196 214	-63 014	-34 282	123 120	172 304	-49 184	-26 758	128 160	159 430	-31 270	-17 012
12	133 200	191 214	-58 014	-29 862	123 120	167 304	-44 184	-22 744	128 160	154 430	-26 270	-13 522
13	133 200	191 214	-58 014	-28 255	123 120	167 304	-44 184	-21 519	128 160	154 430	-26 270	-12 794
14	133 200	191 214	-58 014	-26 734	123 120	167 304	-44 184	-20 361	128 160	154 715	-26 555	-12 237
15	133 200	191 214	-58 014	-25 294	123 120	167 304	-44 184	-19 264	128 160	156 440	-28 280	-12 330
16	133 200	196 214	-63 014	-25 995	123 120	172 304	-49 184	-20 290	128 160	161 800	-33 640	-13 878
17	133 200	191 214	-58 014	-22 644	123 120	168 939	-45 819	-17 884	128 160	159 890	-31 730	-12 385
18	133 200	193 479	-60 279	-22 262	123 120	171 234	-48 114	-17 769	128 160	161 120	-32 960	-12 172
19	133 200	196 299	-63 099	-22 048	123 120	173 634	-50 514	-17 651	128 160	162 440	-34 280	-11 978
20	2 026 200	255 894	1 770 306	585 289	1 764 120	224 394	1 539 726	509 056	1 618 160	208 550	1 409 610	466 038
Celkem	4 557 000	3 975 594	581 406	<b>-149 830</b>	4 103 400	3 492 783	610 617	<b>-68 141</b>	4 053 200	3 244 417	808 783	<b>89 380</b>
VVP	<b>3,68%</b>				<b>4,60%</b>				<b>7,47%</b>			

	České Budějovice				Olomouc			
Rok	Příjem	Výdaj	Rozdíl	ČSH	Příjem	Výdaj	Rozdíl	ČSH
1	118 080	198 354	-80 274	-75 952	117 360	210 616	-93 256	-88 235
2	118 080	137 586	-19 506	-17 462	117 360	149 092	-31 732	-28 407
3	118 080	137 586	-19 506	-16 522	117 360	149 092	-31 732	-26 878
4	118 080	137 586	-19 506	-15 633	117 360	149 092	-31 732	-25 431
5	118 080	137 586	-19 506	-14 791	117 360	149 092	-31 732	-24 062
6	118 080	142 586	-24 506	-17 582	117 360	154 092	-36 732	-26 354
7	118 080	137 586	-19 506	-13 241	117 360	149 092	-31 732	-21 541
8	118 080	137 586	-19 506	-12 528	117 360	149 092	-31 732	-20 381
9	118 080	137 586	-19 506	-11 854	117 360	149 092	-31 732	-19 284
10	118 080	137 586	-19 506	-11 216	117 360	149 092	-31 732	-18 246
11	118 080	142 586	-24 506	-13 332	117 360	154 092	-36 732	-19 984
12	118 080	137 586	-19 506	-10 041	117 360	149 092	-31 732	-16 334
13	118 080	137 586	-19 506	-9 500	117 360	149 092	-31 732	-15 455
14	118 080	138 996	-20 916	-9 638	117 360	149 092	-31 732	-14 623
15	118 080	140 541	-22 461	-9 793	117 360	149 122	-31 762	-13 848
16	118 080	145 691	-27 611	-11 390	117 360	154 407	-37 047	-15 283
17	118 080	143 016	-24 936	-9 733	117 360	152 827	-35 467	-13 844
18	118 080	144 111	-26 031	-9 613	117 360	154 597	-37 237	-13 752
19	118 080	145 281	-27 201	-9 505	117 360	155 857	-38 497	-13 452
20	1 457 080	186 711	1 270 369	420 003	1 552 360	200 272	1 352 088	447 020
Celkem	3 700 600	2 903 733	796 867	120 677	3 782 200	3 125 894	656 306	11 626
VVP	8,46%				5,91%			